UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE - FACULTÉ DE DROIT D'AIX

LES CLAUSES DE STYLE

DE

L'ACTE NOTARIÉ

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue par

JEAN ZUCCHETTA

NOTAIRE A AIX-EN-PROVENCE

JURY DE LA THÈSE

Président : M. DUMAS, Professeur

Suffragants : M. AUDINET, Professeur
M. BERTRAND, Chargé de Cours.

AIX-EN-PROVENCE
Imprimerie F. CHAUVET, 20, Rue de l'Opéra

1943

UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE - FACULTÉ DE DROIT D'AIX

LES CLAUSES DE STYLE

DE

L'ACTE NOTARIÉ

THESE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue par

JEAN ZUCCHETTA

NOTAIRE A AIX-EN-PROVENCE

JURY DE LA THÈSE

Président : M. DUMAS, Professeur

Suffragants : M. AUDINET, Professeur
M. BERTRAND, Chargé de Cours.

AIX-EN-PROVENCE
Imprimerie F. CHAUVET, 20, Rue de l'Opéra

1943

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547003_0035

LES CLAUSES DE STYLE
DE L'ACTE NOTARIÉ

A la Compagnie des Notaires du département des Bouches-du-Rhône.

Cordial hommage de leur dévoué confrère.

UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE

FACULTÉ DE DROIT D'AIX

PERSONNEL

MM.

RAYNAUD, I, Doyen, Professeur d'Economie Politique.
DUMAS I., Assesseur, Professeur d'Histoire Générale du Droit Français.
BRY, I., Professeur de Droit Romain.
LEBRET, I., Professeur du Droit Criminel.
AUDINET A., I., Professeur de Droit Civil.
JAUFFRET I., Professeur de Droit Commercial.
DURAND I., Professeur de Droit Administratif.
TROTABAS, I., Professeur de Droit Constitutionnel.
DE GEOUFFRE DE LA PRADELLE I., Professeur de Droit International Public.
KAYSER, Professeur de Droit Civil.
MACQUERON, Professeur sans chaire.
STEFANI A., Professeur à la Faculté de Droit de Strasbourg, chargé de cours à la Faculté de Droit d'Aix.
CABRILLAC, Professeur de Droit Civil.
MARCY, Professeur d'Economie Politique.
REUTER, Agrégé de la Faculté de Droit de Poitiers, chargé de cours à la Faculté de Droit d'Aix.
CHARLIER, Agrégé.
BERTRAND, Chargé de Cours.

PROFESSEURS HONORAIRES

MM.

AULAGNON, I., Professeur à la Faculté de Droit de Lyon.
CRÉMIEU, I., Professeur à la Faculté de Droit d'Aix.
LABORDE-LACOSTE, I., Professeur à la Faculté de Droit de Bordeaux.
PERROUD, I., Professeur à la Faculté de Droit de Lyon.
RIPERT, I., Doyen de la Faculté de Droit de Paris.
M. DELAPORTE I., Secrétaire.

L'Université et la Faculté n'entendent donner ni approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

INTRODUCTION

I. -- Présentation générale de l'acte notarié

L'écriture a été, depuis les temps les plus reculés, employée par les hommes pour traduire et matérialiser leur pensée, la conserver et la transmettre.

a) *L'écrit. - Rôle de l'écrit.* — L'œuvre ainsi obtenue est désignée par le terme général d' « écrit ».

Un écrit peut donc se définir : un ensemble de caractères tracés sur un support matériel en vue de traduire et de conserver une pensée.

L'objet de cette pensée peut varier à l'infini et l'écrit qui doit la traduire prendra chaque fois une forme différente, qui l'individualisera en une espèce particulière.

b) *Les écrits de nature juridique. - Les actes. - L'acte notarié.* — Si cet objet est d'ordre juridique, une « res » ou un « negotium » auxquels la législation en vigueur reconnaît des conséquences sanctionnées par la loi, l'écrit suivant les temps sera une charte, un diplôme, un titre ou un acte.

Les actes sont « des témoignages écrits, rédigés dans une forme déterminée — bien que variable suivant le

lieu, l'époque, la personne, l'affaire — sur des faits de nature juridique (1) ».

Mais comme il serait imprudent d'accorder sans contrôle à un écrit un crédit permettant une utilisation juridique (l'avoué du Monastère de Prüm ne disait-il pas, en 1063, à son abbé qui lui opposait une charte : « la plume de n'importe qui peut écrire n'importe quoi »), l'écrit juridique est minutieusment réglé par la loi.

La rédaction en a été, de très bonne heure, réservée à des spécialistes, d'abord sans caractère officiel, puis, à la longue, revêtus d'une investiture légale.

L'acte notarié apparaît, dans cette catégorie, « revêtu d'un uniforme spécial » (2) qui permet de le distinguer de tous autres écrits.

L'acte notarié est une œuvre collective : elle résulte de la collaboration des parties à l'acte et du notaire, qui bénéficient eux-mêmes de la collaboration, de l'expérience des générations successives des notaires.

Il est un instrument qui doit servir de preuve à un acte juridique, et cet acte juridique suppose ordinairement l'existence de deux parties — l'auteur, le disposant, qui fait l'action consignée en l'écrit et le destinataire, en faveur de qui il est fait, le bénéficiaire, pour lequel l'écrit constitue un titre (3).

c) *L'acte juridique et l'acte instrumentaire.* — Il importe, du reste, de distinguer entre l'acte juridique et l'acte instrumentaire : le premier est une opération intellectuelle, une déclaration de la volonté, en vue de produire un effet de droit, le second est une traduction matérielle, destinée à conserver une preuve.

« L'acte juridique se réalise en un instant déterminé, unique, quand, à la suite de pourparlers plus ou

(1) Cpr. : A. de Boüard, *Manuel de diplomatique française et pontificale*, p. 32.

(2) Josserand, *Cours de Dr. civ. positif fr.*, 3e éd., t. II. nº 181.

(3) Cpr. : A. de Boüard, *op. cit.*, p. 39.

moins longs, un accord intervient, l'étincelle surgit entre les deux pôles opposés » (1).

L'acte instrumentaire peut, au contraire, s'étirer dans le temps, sur plusieurs jours, ou même plusieurs mois; il peut, en effet, avoir plusieurs dates. Cette distinction permet de toucher du doigt la différence entre un acte juridique et sa preuve, entre un accord de volontés réalisé en un instant de raison et un monument, l'instrument de preuve, confectionné laborieusement dans le temps, pierre à pierre, où, chaque signature qui s'ajoute à l'autre, complète l'œuvre commencée ; laquelle ne sera parfaite que lorsque la dernière signature aura été donnée : de ce jour seulement courront les délais impartis pour accomplir telles ou telles formalités.

d) *L'auteur de l'instrument et l'auteur de l'acte juridique.* — Il ne faut pas confondre non plus, l'auteur de l'instrument et l'auteur de l'acte juridique. L'auteur de l'instrument est la personne qui en prend la responsabilité, en acceptant qu'il soit mis sous son nom et revêtu de ses signes de validation (ce qui fait la valeur de l'écrit c'est le signe de validation), tandis que l'auteur de l'acte juridique est, ainsi que nous venons de le dire, le disposant, auteur de l'action consignée dans l'écrit.

e) *L'acte de volonté. — Son rôle.* — A la base de l'acte juridique il y a, en effet, un acte de volonté.

L'être humain ne prend de responsabilité qu'à la suite d'un acte de volonté, éclairé plus ou moins par les autres facultés, mais en dernière analyse c'est toujours la volonté qui adhère à une tentation, à une offre, ou qui lui refuse son consentement.

C'est à ce moment que surgit du néant l'obligation ou lien, qui devient définitif et irrévocable dès l'instant où elle a été acceptée par un cocontractant.

(1) L. Baudin, *La Monnaie et la formation des prix,* 1936.

Il devrait être aussi impossible à l'homme dont la volonté a adhéré sciemment à une convention de reprendre *la parole donnée* qu'au navigateur de rattraper une lourde pierre jetée en plein océan.

C'est donc le consentement qui engage la personne humaine et c'est en se basant sur sa nécessité dans les conventions que nous verrons des juristes refuser toute valeur à certaines clauses, — dont nous nous proposons de faire l'étude, — insérées d'une façon habituelle dans les actes notariés et dénommées clauses de style.

f) *Les actes solennels.* — Mais si, dans la vie juridique actuelle, la règle générale est donc bien que « *solus consensus obligat* », on sait, en ce qui concerne certains actes réputés plus graves, que, par précaution et afin de mieux éveiller l'attention des parties, la loi, pour sanctionner ce consentement, exige parfois qu'il soit entouré d'un certain cérémonial.

A l'heure actuelle, ce cérémonial consiste précisément dans la rédaction obligatoire d'un écrit notarié, par exemple pour un contrat de mariage, une constitution d'hypothèque ou, dans la présence obligatoire de témoins, comme pour une donation entre époux, ou enfin dans l'ensemble de ces formalités auquel s'ajoute, en outre, l'obligation pour l'officier ministériel d'écrire les dispositions de sa propre main, dans le cas d'un testament authentique ; ces actes sont appelés solennels (1).

g) *Distinction des actes notariés d'après leur objet.* — Rappelons que, — suivant leur objet, — on distingue, parmi les actes notariés, les actes à dispositif et les actes narratifs.

Les actes à dispositif sont ceux qui doivent con-

(1) Les formes solennelles « sont des manifestations extérieures que le droit impose à un fait interne et en l'absence desquelles ce fait n'atteint pas son but dans le domaine juridique à tel point qu'il serait comme n'existant pas sous ce rapport. » Geny, *Science et Technique en droit privé positif*, t. I^er^, p. 107.

server le souvenir d'une disposition de volonté de l'auteur, comme une vente ou une obligation ; ils ont pour but de constater un acte juridique.

Les actes narratifs, comme l'inventaire, ont simplement pour but de garder le souvenir d'un fait.

h) *L'acte instrumentaire. — Le discours instrumentaire.* — Au point de vue de la rhétorique, l'acte instrumentaire est une composition ordonnée à une fin : c'est une « *conceptio verborum* ».

« Le discours instrumentaire est dominé par la règle de l'unité de composition qui tient au cœur de tout bon professeur de rhétorique. Assurément, on distingue dans un acte diverses parties, mais il faut observer comment à l'ordinaire elles s'agencent harmonieusement autour de l'une d'elles comme autour d'un centre : c'est le dispositif quand il s'agit de constater un acte juridique, c'est une narration ou une description quand il s'agit de constater un fait matériel ou un état de choses. Au surplus, pour mieux marquer cette unité, les rédacteurs d'actes s'emploient à faire le moins de phrases possible, la suprême élégance est de tout dire en une seule phrase où diverses propositions se combinent. » (1).

i) *Les parties essentielles de l'acte notarié.* — Que si on regarde sa présentation, sa forme extrinsèque, on peut distinguer dans l'acte notarié trois parties essentielles : le protocole, le texte, les signes de validation.

Le protocole « est la division du discours diplomatique qui introduit l'acte auprès du lecteur » (2) ; d'une façon générale, il enchasse le texte, en sorte qu'il se divise en deux parties : le protocole initial et le protocole final, l'intitulé et la clôture, comme disent les notaires.

(1) A. Dumas, *La diplomatique et la forme des actes, le Moyen Age*, 1932, p. 19.
(2) A. Dumas, *Etude sur le classement des formes des actes*, p. 12.

Le texte est le contenu de l'acte : c'est le discours instrumentaire énonçant les déclarations de volonté des contractants ou bien l'exposé des faits dont on veut conserver le souvenir.

Cette partie est de beaucoup la plus importante et la plus considérable de l'acte notarié. La plus importante, car elle contient la substance même de l'acte, sa raison d'être (*dispositio* ou *narratio*). La plus considérable, car, autour de sa partie essentielle, qui pourrait généralement être brève, la pratique notariale a pris, dès l'origine, l'habitude de donner des explications et des commentaires qui réglementent dans le temps et dans l'espace les conséquences et l'exercice de chaque disposition de volonté.

L'inspiration notariale s'est toujours, en effet, efforcée, d'une manière générale, d'expliquer la disposition de volonté proprement dite, de la commenter, de faire même à son sujet un moindre cours de droit, afin que les parties trouvent dans l'acte leur loi, conformément à l'article 1134, C. civ.: « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ».

La troisième partie de l'acte notarié est constituée par les signes de validation apposés par le notaire et les parties, qui consistent en la manifestation extérieure, matérielle, physique, exercée sur l'instrument par l'auteur, les parties ou les témoins pour en approuver le contenu. Cette manifestation s'effectue de nos jours par l'apposition des signatures manuscrites des intéressés, du notaire, et, dans certains cas, par l'apposition supplémentaire du sceau du notaire.

Le signe de validation du notaire ne peut être suppléé par rien, alors que l'apposition du signe de validation des parties peut, quand elles ne peuvent ou ne savent signer, être remplacée par la signature d'un deuxième notaire.

Ajoutons que, lorsque l'acte, soit l'original lui-même sous forme de brevet, soit sa copie conforme sous forme

d'expédition, sort de l'étude du notaire rédacteur pour constituer le titre du destinataire, il reçoit un signe de validation complémentaire qui est le sceau, « témoin muet » (1) qui confirme la provenance et la véracité de la signature apposée.

j) *Importance essentielle de la forme dans les actes notariés. — Les clauses de style.* — L'acte notarié est donc essentiellement un écrit en forme :

Formes extrinsèques, comme le protocole, et les signes de validation, dont l'ensemble constitue une enveloppe « qui frappe le lecteur à première vue avant qu'il prenne connaissance du contenu de l'instrument et qui sont destinées à lui présenter l'acte dans des conditions qui lui inspirent confiance (2).

Formes intrinsèques, qui tendent à faire rentrer chaque situation juridique concrète, dans un moule dont les contours ont été lentement façonnés par des générations de rédacteurs d'actes ; — et qui, essentielles ou accessoires, régentent tyranniquement l'acte notarié constituant une discipline inflexible qui impose des règles de rédaction, des phrases, toujours les mêmes, des clauses sans originalité : les clauses de style, — pour les appeler par leur nom, — à l'étude desquelles nous arrivons ; — ces clauses devant s'entendre, donc, des diverses stipulations que le notaire rédacteur a l'habitude d'inscrire dans tel contrat déterminé pour donner plein effet à la volonté présumée des parties ou attirer spécialement leur attention sur telle conséquence même légale, mais jugée particulièrement grave, de l'obligation qu'elles viennent de contracter.

II. -- Plan

Dans la première partie de notre Etude, nous verrons, en ce qui concerne les clauses de style, comment se comporte la pratique notariale. Nous analyserons,

(1) A. Dumas, *op. cit.*, p. 14.
(2) A. Dumas, *loc. cit.*

d'une part, l'élaboration formelle de l'acte notarié, le style de l'acte notarié (Chapitre I[er]) ; et, d'autre part, nous nous efforcerons de procéder à un classement des principales clauses de style le plus généralement usitées (Chapitre II).

Dans une seconde partie, nous examinerons la valeur juridique des clauses de style. Nous étudierons, à cet égard, les conditions de validité des clauses de style, leur fondement juridique : interprétation par le notaire-rédacteur de la volonté des parties ? interprétation de l'usage ? (Chapitre I[er]). Ensuite, nous préciserons les effets des clauses de style, leur effet obligatoire, leur valeur intrinsèque: leur rapport avec le caractère authentique de l'acte notarié. Participent-elles ou non à ce caractère ? (Chapitre II). Nous nous expliquerons enfin sur l'interprétation des clauses de style : quels sont à cet égard les pouvoirs des juges du fond, et ceux de la Cour de cassation. Pouvoir d'appréciation des tribunaux: question de fait ou de droit? Contrôle de la Cour de cassation? D'autre part, il conviendra de déterminer la responsabilité du notaire relativement à nos clauses de style, et c'est par là où notre Etude peut surtout intéresser notre Corporation, offrir pour elle un caractère pratique. L'omission d'une clause de style ; — son insuffisance, sa rédaction vicieuse peuvent-elles engager, — engagent-elles la responsabilité du notaire? Celui-ci peut-il s'exonérer de toute responsabilité? *Quid* de la clause d'irresponsabilité du notaire, eu égard aux clauses de style ? (Chapitre III).

Notre conclusion se dégagera d'elle-même de cette Etude, consacrée, — pour le dire d'un mot, — à la défense de la clause de style, trop sévèrement jugée le plus souvent, parce que mal comprise, ou méconnue. Intimement mêlée à l'acte notarié, dont elle est l'un des éléments constitutifs, la clause de style mérite d'être autrement traitée qu'elle l'est d'ordinaire, dans l'intérêt même de l'acte notarié dont elle contribue à assurer la pleine exécution (1).

(1) Cpr. : *infra*, p. 97 et s.

PREMIÈRE PARTIE

LES CLAUSES DE STYLE DANS LA PRATIQUE NOTARIALE

CHAPITRE PREMIER

DE L'ÉLABORATION FORMELLE DE L'ACTE NOTARIÉ
LE STYLE DE L'ACTE NOTARIÉ

I. — *Le « donné » juridique. — Le rôle de la catégorisation. — Le danger des innovations. — A la recherche de la formule adéquate et « éprouvée ».*

L'élaboration d'un acte notarié est un travail complexe qui suppose deux opérations intellectuelles successives :

Pénétrer « le donné » juridique, qui est proposé au notaire : opération de connaissance, psychologique, économique, juridique, en un mot scientifique.

Organiser, à la lueur de la connaissance ainsi réalisée, une situation juridique nouvelle qui doit naître par un effort de composition et de rédaction : c'est l'élaboration technique de l'acte.

Ces deux opérations se mêlent souvent dans la pratique et ce n'est que par un effort d'analyse et d'abstraction que l'on parvient à les distinguer et à les présenter séparément.

L'élaboration de l'acte se fait sous le signe de la catégorisation.

« Le système des catégories semble inhérent à l'esprit juridique. Il consiste à couler le cas concret de la vie pratique en des *moules préformés* dont les contours sont tracés par des règles de droit. Chaque catégorie a été étudiée minutieusement par les juristes. Ils ont déterminé à quelles circonstances elle doit s'appliquer et quels effets elle entraîne. Ils la désignent par un nom propre qui en est comme l'étiquette ; ce nom leur en rappelle tout à la fois les conditions et les effets ; il suffit pour déclencher sur une espèce un ensemble de règles. » (1).

Ce système a été développé et poussé à fond par les notaires ; ils ont subdivisé les catégories en espèces de plus en plus nombreuses cherchant à créer des moules tout préparés pour chaque cas particulier.

Les professionnels de la rédaction des instruments juridiques craignent en effet des innovations dont ils connaissent les dangers et ils sentent d'instinct la nécessité d'une discipline intellectuelle, de formes qui laissent peu de prise aux fantaisies individuelles (2).

Ils tendent donc, comme les juristes, à ramener les divers cas de la vie pratique à un certain nombre de types, dont ils ont étudié minutieusement les conditions d'application et les effets ; chaque type est qualifié par le nom de la catégorie juridique à laquelle appartient la disposition principale de volonté qu'il renferme. Toutes les dispositions de volonté connues jusqu'à ce jour ont été étudiées et classées par catégories, à chacune desquelles la pratique a donné un nom. Le choix de ce nom

(1) A. Dumas, *La diplomatique et la forme des actes, le Moyen Age*, 1932, p. 5 à 31.

(2) Cpr. : A. Dumas, *Etude sur le classement des formes des actes*, p. 55.

entraîne toute une série de conséquences prévues (1).

Le notaire en présence des parties, doit donc d'abord chercher à comprendre leurs intentions pour en extraire par synthèse la disposition principale, qu'il concrétise par son nom. Aussitôt cette abstraction réalisée, il n'a plus qu'à chercher parmi les nombreux modèles mis à sa disposition par les formulaires, celui qui s'adaptera le mieux à la situation à réglementer (2).

II. — *Le rôle du formulaire dans l'élaboration de l'acte et dans la formation de l'esprit professionnel du notaire.*

Aussi les formulaires jouent-ils un rôle important non seulement dans l'élaboration de l'acte, mais encore dans la vie notariale tout entière. « Les formulaires sont de tous les temps (on connaît des formulaires d'actes et de lettres rédigés par les scribes de Thèbes et de Memphis), parce qu'ils tiennent à des causes permanentes : d'une part, la nécessité d'exprimer les rapports juridiques avec une précision qui ne laisse rien à la chicane, d'autre part le souci du moindre effort (3).

Le notaire, par habitude professionnelle, voit souvent les réalités vivantes à travers ses formules ; en présence d'une situation à réglementer, il cherche d'instinct la catégorie juridique appropriée dans laquelle il pourra la classer. Celle-ci se présente à lui dans la prati-

(1) La hantise de contrats dénommés, spécifiés, déterminés suivant des types rigides, persiste en beaucoup d'esprits jusqu'à entraver parfois la souplesse des engagements privés. « Toutes les fois que la pratique des affaires crée un nouveau type de contrat, on assiste à un effort des juristes professionnels pour le faire rentrer dans les cadres préétablis de tel contrat connu » (J. Cruet, *La vie du droit et l'impuissance des lois*, 1re éd., 1908, p. 112).

(2) Notons, en passant, que si, au contraire, il s'agit de donner un nom à un acte déjà rédigé, c'est le dispositif principal qu'il faut extraire, par une analyse aussi minutieuse, des nombreuses conditions accessoires pour connaître la vraie volonté des parties: les receveurs de l'enregistrement excellent dans ce travail, parfois très délicat et subtil.

(3) Cpr. : A. de Boüard, *op. cit.*, p. 126.

que sous un nom, qui est comme le titre d'une formule, aux clauses plus ou moins nombreuses, qui s'emboîtent les unes dans les autres et qui sont interchangeables avec celles de la formule voisine.

Le choix de la formule-type et le judicieux échange des clauses accessoires, ou réputées telles, constituent le premier temps du travail du notaire : l'essayage des modèles, l'élaboration de l'acte ; il se confond souvent avec ce que, dans l'usage courant, on appelle : la consultation.

Un père veut distribuer sa fortune à ses enfants. Le notaire immédiatement propose quelques modèles en commençant par le plus classique : la donation-partage.

Le disposant objecte : « Il me répugne de me dessaisir tout de suite de l'administration et de la jouissance de mes biens. »

« Qu'à cela ne tienne, ne donnez que la nue-propriété, réservez-vous la jouissance. » Deuxième formule : donation pas ascendant de la nue-propriété de ses biens.

Le donateur, à qui on indique l'évaluation des frais de l'acte envisagé, proteste : « Je ne veux pas faire dès maintenant l'avance des droits de succession à mes enfants. »

« Mettez tous les droits à la charge des donataires. » Simple échange des mots d'une clause finale : paiement des frais.

« Mes enfants n'ont pas d'argent liquide actuellement. »

Alors, le notaire étend la main et prend la formule : testament-partage par ascendant... Et l'essayage de formules continue !

« Quand un cas sans précédent se présente, le rédacteur s'efforce coûte que coûte de le faire rentrer dans les moules préexistants. S'il est rebelle à toute assimilation, il se décide à créer pour lui une catégorie nouvelle

qui est bientôt aussi bien réglementée que les anciennes » (1).

III. — *Origine et historique des formulaires d'actes notariés. — Les formulaires contemporains. — L'art de savoir s'en servir.*

C'est ainsi que, dès la seconde moitié du XI^e^ siècle, les maîtres dans l' « ars distandi », s'appliquèrent à rédiger de véritables traités didactiques, en honneur d'abord dans la Chancellerie pontificale. Le plus ancien manuel de cette sorte, qui se soit conservé, est l'œuvre d'un moine du Mont Cassin, Albéric, qui enseignait vers 1075.

Au XII^e^ siècle, Albert de Morra, le futur Grégoire VIII, écrivit une « formula dictandi », à l'usage des notaires du Saint-Siège.

La « Summa dictaminis », de Thomas de Capoue, notaire, puis Chancelier sous Innocent III, avec sa riche collection de modèles divisés en dix livres, présente déjà le caractère d'un véritable instrument professionnel (2).

Ces instruments se spécialisèrent de plus en plus; chaque étude de notaire eut bientôt son formulaire, qui consacrait les clauses en honneur dans l'étude.

Depuis le XIII^e^ siècle, toutes les clauses des actes furent réunies dans des formulaires que les jurisconsultes étudièrent longuement et dont ils examinèrent toutes les conséquences.

L'évolution des formulaires se poursuivit régulièrement dans le sens de la spécialisation. Les auteurs fabriquèrent des cadres de plus en plus nombreux, aux formes chaque fois plus voisines les unes des autres, dans le but de s'adapter au plus grand nombre possible de cas particuliers, — le formulaire devant être, en définitive, « un modèle imaginé et affiné par une pratique expérimentée, sorte de recette destinée à assurer la marche

(1) A. Dumas, *Etude sur le classement des formes des actes*, p. 55.

(2) Cpr.: A. de Boüard, *op. cit.*, p. 149.

d'une volonté incertaine et à la prémunir contre les pièges tendus à son ingéniosité » (1).

Le « Traité pratique et formulaire général du Notariat » de Defrénois, le « Traité formulaire général alphabétique et raisonné du notariat », d'Albert Amiaud, et, en dernier lieu, le « Précis formulaire du Notariat », d'Ernest Davy, actuellement en cours d'achèvement sous la direction de la Revue Nouvelle du Notariat, présentent un nombre de formules toujours croissant.

La 10e édition du formulaire de Defrénois totalise dans ses cinq volumes 2023 formules différentes. Amiaud, dans sa 7e édition, présente cinq volumes avec plus de 1500 formules; enfin Davy accumule, dans ses neuf volumes, 3.680 formules.

Si on utilise ensemble ces différents ouvrages on arrive à mettre côte à côte plus de 7.000 formules différentes, alors que le formulaire de Marculfe ne contient que 89 formules, dont 52 d'actes privés. (2)

Le travail accompli apparaît bien comme le résultat d'une préoccupation tenace, inspirée par la complexité de plus en plus grande de la vie sociale et économique, et le désir de fournir un choix de formules, tel que le rédacteur puisse en trouver d'adaptées à chaque situation particulière, visant à lui épargner ainsi, — répétons-le, — toute improvisation de style. Ce résultat a été d'autant plus facilement atteint que les formulaires sont complétés par des tables alphabétiques des matières, très détaillées, avec références aux situations connexes ou semblables.

Mais, alors, l'utilisation complète de ces tables tend à mécaniser l'élaboration technique de l'acte; le rédacteur y trouve en effet presque toutes les solutions cherchées pour chaque difficulté de détail qui se présente; il accomplit avec son formulaire un travail, en quelque sorte, comparable à celui du poète qui composerait des vers avec un dictionnaire de rimes.

(1) Gény, *op. cit.*, t. III, p. 100.
(2) Cpr. : Giry, *Manuel de diplomatique général*, p. 483.

Et cette standardisation apparaît dangereuse pour la formation professionnelle des rédacteurs, car elle tend à diminuer l'effort personnel, la finesse et l'acuité d'analyse du notaire. Le formulaire trop complet devient le complice du moindre effort, le but visé: donner des modèles, des « types », venir en aide, paraît être dépassé.

D'autre part, si le formulaire est employé sans discernement, on risque d'insérer dans l'acte des clauses inutiles, ou incohérentes, et de donner ainsi prise à de justes sanctions de la jurisprudence.

La présentation d'un trop grand choix de modèles risque, au fait, de créer de la confusion et de d'incertitude. Dans certaines études où les rédacteurs sont nombreux, le style du notaire, autrefois unique et inflexible, tend à devenir incertain et changeant. Au lieu de chercher à faire rentrer, par un effort intellectuel personnel, le cas particulier dans sa catégorie, on lui cherche un modèle tout préparé, qui forcément n'ira jamais bien sans retouches.

Le formulaire si détaillé et je dirais trop complet, devrait être surtout utilisé comme un livre de méditation, dans lequel le rédacteur trouverait des cas d'espèce, qu'il n'a pas encore rencontré dans la pratique et des éléments de réflexion, pour élaborer et résoudre les cas spéciaux, qui, plus tard, pourraient lui être proposés et qui ne se trouveraient pas même dans les formulaires du XX^e^ siècle.

A cet égard, au surplus, pourquoi des Recueils, — tels le *Dalloz*, le *Sirey*, — à l'exemple, du reste, des *Juris-Classeurs*, — ne s'occuperaient-ils pas davantage des styles, pourquoi ne consacreraient-ils pas une de leurs parties, à l'examen d'actes notariés où clauses anciennes, et le cas échéant, clauses nouvelles, seraient étudiées, commentées par les professeurs, tout comme ils annotent, pour le plus grand profit de la pratique, les décisions de jurisprudence ? Nul doute que, d'une telle collaboration, la pratique notariale retirerait tous avantages.

IV. — *Assimilation de la formule impersonnelle. - La formule et le style de l'étude. - Importance de rôle personnel du notaire.*

Au demeurant, le formulaire, tel qu'il existe, avec ses modèles d'actes, aux contractants anonymes, ou aux noms conventionnels, représente un travail corrigé, rectifié, annoté, profitant, le plus souvent, de l'expérience de plusieurs siècles de pratique. La formule est un travail compétent et éprouvé, mais qui ne représente que le style général de la profession. C'est pourquoi, la solution de forme qui est proposée par l'ouvrage, même célèbre, ne doit pas toujours être acceptée telle qu'elle; mais, au contraire, être assimilée, pour devenir à son tour la formule, « le style de l'étude » où elle est employée. La rédaction ne doit pas être un plagiat sous peine de produire une œuvre composée de pièces étrangères, incorporées de force dans l'acte, et de présenter, en définitive, un ensemble sans harmonie.

D'ailleurs, le style du notaire reste généralement personnel et, en fait, on peut presque toujours reconnaître une étude, à sa formule et à son style.

V. — *Les différences de style de notaire à notaire. - Exemples tirés de deux actes d'obligation, du contrat de bail, de vente, etc.*

Les clauses en usage dans un étude donnée, gardent presque toujours une saveur particulière, le style trahit les préoccupations et parfois même les scrupules de conscience du titulaire de l'étude.

Par disposition personnelle, par éducation, le notaire, entre deux contractants dont les intérêts sont opposés, à tendance à considérer l'un d'eux comme ayant plus particulièrement besoin de protection.

C'est ainsi qu'en rédigeant un acte de prêt à intérêt, si, pour des causes diverses (déboires encourus du fait d'un emprunteur de mauvaise foi, souci de sa responsabilité, ou autres), le notaire a tendance à se méfier de

l'emprunteur, il accumulera les clauses de garantie en faveur du prêteur. Si, au contraire, il a été froissé par la dureté de certains prêteurs, il cherchera à adoucir la situation de l'emprunteur, à lui ménager une plus grande liberté d'action, en restreignant, ou supprimant même, de nombreuses clauses prohibitives.

Voici deux séries différentes de clauses extraites des minutes de deux études situées non pas l'une à Paris et l'autre en province, ou en des régions ou provinces différentes, mais voisines en la ville d'Aix. Ce ne sont pas deux cas particuliers pris comme exemples, mais bien les clauses d'usage dans chacune de ces études, qui sont proposées à l'adhésion des parties et insérées en l'acte, sauf protestation expresse de leur part:

Premier extrait:

« *Les emprunteurs ne pourront pas se libérer par anticipation avant le délai d'une année. Passé ce délai, ils pourront se libérer par anticipation mais en totalité seulement et à charge par eux de prévenir leur prêteur au moins trois mois à l'avance et par écrit, de leur intention d'user de cette faculté et, en outre, de lui payer, en plus des intérêts courus à la date du remboursement ainsi effectué par anticipation, une indemnité fixée forfaitairement à un trimestre d'intérêts* ».

« *Malgré le délai accordé aux emprunteurs pour se libérer, le capital prêté deviendra de suite et de plein droit, exigible, si bon semble au prêteur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, et nonobstant toutes offres et consignations ultérieures, et ce, avec stipulation qu'il serait dû, en plus des intérêts courus à la date du remboursement ainsi effectué par anticipation, une indemnité fixée forfaitairement à un trimestre d'intérêts, sans préjudice de tous plus amples dommages;*

a) *à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme d'intérêts et un mois après un simple commandement de payer demeuré sans effet* ;

b) *si les emprunteurs touchent, délèguent ou aliènent pour plus de six mois d'avance, les loyers, fruits et revenus de l'immeuble hypothéqué, ce qui leur est expressément interdit de faire;*

c) *en cas de vente volontaire ou judiciaire dudit immeuble ;*

d) *en cas d'inexactitude des déclarations faites plus loin par les emprunteurs ou d'inexécution de l'un seul des engagements contractés aux présentes;*

e) *dans le cas où une loi viendrait à fixer en matière civile un taux maximum d'intérêts inférieur à celui ci-dessus stipulé, comme aussi au cas où l'impôt cédulaire en matière hypothécaire viendrait à être augmenté.*

f) *en cas où les emprunteurs conféreraient sur l'immeuble hypothéqué, un privilège au profit d'un architecte ou entrepreneur chargé d'y faire des constructions ou des réparations.*

g) *et généralement dans tous autres cas prévus par la loi.* »

Deuxième extrait:

« *Aucun paiement de capital ne pourra avoir lieu à quelque époque que ce soit, même à l'échéance, sans que le créancier ait été prévenu trois mois à l'avance et par écrit.* »

« *Le montant en principal, intérêts et accessoires deviendra immédiatement et de plein droit exigible si bon semble au créancier:*

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme d'intérêts et un mois après un simple commandement de payer resté sans effet;

En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites aux présentes par l'emprunteur et d'inexécution des conditions de l'obligation ;

Faute par l'emprunteur d'exécuter les engagements pris par lui ci-après en ce qui concerne l'assurance contre l'incendie de l'immeuble hypothéqué;

Si le débiteur remettait l'immeuble hypothéqué en antichrèse ou s'il consentait des quittances ou cessions de loyers non échus, à moins qu'il ne s'agisse de loyers payés d'avance pour six mois, au maximum;

En cas de dépréciation de la valeur du gage de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ».

Point n'est besoin de comparer par le menu ces différentes clauses pour se rendre compte que la situation faite à l'emprunteur est beaucoup plus sévère dans la première formule qu'en la seconde, tant en ce qui concerne le remboursement anticipé de la dette que la perte du bénéfice du terme, en suite de tels faits déterminés.

De même la manière dont est rédigée dans l'une et l'autre de ces études la clause d'anatoscisme est également très caractéristique.

Dans la première, il est stipulé :

« Qu'en cas de *retard* dans le paiement des intérêts, ces intérêts produiront eux-mêmes des intérêts chaque année au même taux, à *compter du jour où ils seront échus,* sans qu'il soit besoin d'en faire la demande judiciaire, ces intérêts seront payables aux mêmes époques que ceux pour raison desquels ils seront dus, sans que cette clause puisse être invoquée pour retarder l'exigibilité du principal ».

Dans la seconde:

« En cas de *non-paiement d'une année* d'intérêts, ceux-ci se capitaliseront de plein droit et produiront eux-mêmes des intérêts au taux ci-dessus fixé ».

La clause suivante, restrictive de la capacité de louer du débiteur, est purement et simplement supprimée dans la seconde formule:

« Les emprunteurs devront jouir en bon père de famille de l'immeuble ci-après hypothéqué, le maintenir

en parfait état suivant sa nature et sa destination et ils ne pourront sans le consentement du créancier le louer soit en totalité, soit en partie, pour un temps excédant la durée du présent prêt, à peine d'exigibilité immédiate des causes de la présente obligation et de tous dommages-intérêts conformément à l'article 3 ci-dessus ».

Il en est de même de cette clause d'astreinte:

« Il est de plus expressément stipulé qu'en cas où le remboursement du montant de la présente obligation n'aurait pas lieu à l'échéance exacte après une sommation de payer dans le délai de huit jours resté sans effet, le créancier aurait droit, en plus des intérêts qui continueraient à courir, à une indemnité de cinquante centimes pour cent par mois de retard jusqu'au jour du remboursement ».

Le contrat de bail ouvre encore plus grande au notaire la possibilité d'exprimer ses tendances et sa prévoyance protectrice pour l'une des parties. C'est ainsi qu'il advient que toutes les réparations, même foncières, tous les impôts, même immobiliers, sont à la charge du loçataire.

D'une façon plus générale, dès que se pose la perspective d'un risque certain ou même éventuel, l'étude a tendance à le déplacer au profit de l'un ou de l'autre des contractants. L'opinion économique du notaire, ses conceptions sociales et morales jouent ici un grand rôle.

Les clauses monétaires, toutes les ingéniosités déployées par certain style pour garantir le créancier d'une obligation à terme ou à exécution successive, des risques de dépréciation monétaire relèvent de la même préoccupation.

La tendance d'un notaire se perpétue parfois de génération en génération donnant à certaines études une position tellement définie qu'elle prend des apparences de partialité.

On voit que le notaire dans son action ne fait pas simplement œuvre de pratique, d'application routinière

des textes, des formules. Si on considère que la technique d'un art ou d'un métier est « l'habileté à adapter les moyens à des fins déterminées », on conviendra que, par son style, le notaire fait œuvre de véritable technique juridique. Il fait plus, il adapte à sa façon, le droit aux réalités sociales et, par la patiente répétition des mêmes tendances, par son rayonnement capable de gagner de proche en proche, il participe réellement, par son style, à l'élaboration du droit.

VI — *Du rôle de l'intuition pour la compréhension du « donné » juridique et sa répercussion sur la rédaction de l'acte. - Analyse et synthèse.*

La personnalité de chaque style apparaît également quand il s'agit d'exposer une situation juridique.

La confection d'un acte est une question de science, de technique plus ou moins impersonnelle, mais aussi « d'intuition » (1), de volonté, de travail intellectuel. Ce facteur agit puissamment sur le style, contribue grandement à son originalité.

Le notaire, en effet, comprend et travaille une affaire avec ses facultés et ses dispositions intellectuelles; suivant qu'il aura l'esprit analytique ou synthétique, le même « donné » ne sera pas traduit, réglementé de même façon.

Certains actes révèlent des rédacteurs qui n'ont pu résister à l'attirance du détail qui les a frappés et qui ont été incapables de traduire l'ensemble de la réalité, parce qu'eux-mêmes ne l'ont pas saisi. Ils procèdent par accumulation de patientes clauses à portée restreinte, marchant à petits pas, dans une direction bien définie, sans regarder à droite ou à gauche de leur route. Ils ont vu la réalité comme un observateur qui regarde à travers une lunette astronomique, dont le champ visuel est d'autant plus réduit que l'appareil grossit plus puissamment.

(1) Gény, *op. cit.*, t. I[er], p. 143.

« Plus on regarde un seul point en le fixant et en y concentrant toute son attention, plus on oublie l'ensemble dont il fait partie » (1).

Tel autre notaire, à l'opposé, se contente de vues panoramiques et cherche les formules brèves, compréhensives, conçues en termes généraux, capables d'englober toute la réalité présente et tout l'avenir prévisible. Seul, l'avenir imprévisible ne peut pas prétendre être réglementé avec certitude. L'article 1163 du Code civil ne porte-t-il pas: « Quelques généraux que soient les termes dans lesquels une convention est conçue, elle ne comprend que les choses sur lesquelles il paraît que les parties se sont proposé de contracter? » (2).

Nous estimons préférable l'emploi de ces formules conçues en termes généraux, mais précis, et rejetant, de parti pris, tout détail accessoire ou qui n'est qu'une conséquence nécessaire des prémisses. Une succession de détails arrive, en effet, très difficilement à donner une vue d'ensemble; il vaut mieux chercher à « reconstituer, en l'étreignant dans son entier, la réalité » (3) La perfection serait d'arriver à « avoir cette sorte de vue de l'esprit sur les choses prises dans leur complexité mouvante, et, pour ainsi dire, dans leur vie..., avec un effort tendant à maintenir sous un seul regard, l'intégralité fuyante du réel » 4).

Dans un acte, il faut viser à la précision en quelque sorte géométrique de l'ensemble, à la simplicité, à la clarté, en évitant les détails inutiles qui se retournent souvent contre celui qu'on a voulu protéger.

La situation la plus complexe peut toujours se ramener à une succession de faits simples, comme en

(1) Gény, *op. cit.*, t. I^er^, p. 132.

(2) « Une convention se comprend, quelques généraux qu'en soien termes, que les objets sur lesquels les parties ont eu en vue de contracter Art. 1163. Cpr. : art. 2048 et 2049 » (Aubry et Rau, 4e éd., t. 4, g 347, p. 329) — Cpr. : Pothier, *Oblig.*. n° 91 et suiv.

(3) Gény, *op. cit.*, t. I^er^, p. 132.

(4) Gény, *op. cit.*, t. I^er^, p. 143.

chimie un corps organique se décomposer en ses éléments constitutifs. On doit, par un effort d'analyse minutieuse et surtout ordonnée, recomposer la situation juridique initiale, en reconstituer les réactions successives en présence des faits de la vie, afin de bien saisir dans son ensemble le composé présent qu'il s'agit de réglementer.

VII.— *Du rôle de la volonté dans la rédaction de l'acte. - Qualités requises du « bon rédacteur ».*

Un bon rédacteur est donc celui qui sait se discipliner, se limiter (« qui ne sut se borner ne sut jamais écrire »), élaguer sans pitié, chercher à extraire l'essentiel et éviter la confusion. S'il apparaît que tel détail ou telle possibilité ne rentre pas dans le cadre de la formule, il ne faut pas chercher à la corriger en y ajoutant un détail incident, solution du moindre effort, il faut s'attaquer à la clause elle-même, la rectifier, en changer les termes, la refondre si c'est nécessaire, de façon à la rendre plus compréhensive ou plus précise.

La rédaction de l'acte est donc sous l'empire de la volonté « qui doit sans cesse intervenir pour dominer l'intelligence et la réduire à sa juste part en maintenant ferme le gouvernail vers le but à atteindre » (1).

Le style de l'acte est avant tout le style du notaire et la valeur de la clause de style ne peut être étudiée qu'en la replaçant dans son milieu d'élaboration; c'est le membre d'un corps vivant qu'on ne peut étudier en faisant abstraction ni de l'espèce ni de l'individu auquel il appartient.

(1) Gény, *op. cit.*, t. I^er^, p. 162.

CHAPITRE II

ESSAI DE CLASSEMENT DES CLAUSES DE STYLE, LE PLUS GÉNÉRALEMENT USITÉES

Avant d'aller plus avant dans notre Etude, il peut paraître opportun, en effet, de tenter un essai de classement des principales clauses de style, le plus généralement usitées.

I. — ANCIENNE CLASSIFICATION. — On les divisait autrefois en clauses injonctives, prohibitives, dérogatoires, réservatives, obligatoires, renonciatives et en stipulations pénales.

Les trois premières ont complètement disparu des actes notariés.

Les clauses réservatives, par lesquelles l'un des contractants « entendait réserver son droit et le droit d'autrui soit d'une manière générale, soit avec des spécifications particulières » (1) ne se trouvent plus guère que dans les actes contenant cession partielle de droit ou renonciation partielle, et notamment dans les formules de mainlevée partielle ou de cantonnement d'hypothèque : « Tous droits d'hypothèque étant expressément réservés sur tous autres immeubles qu'ils peuvent grever », et aussi dans l'acte de vente : « Sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient en vertu de tous titres transcrits et de la loi ».

Ces clauses sont de style et participent à l'autorité d'une déclaration authentique aux termes de laquelle l'officier public témoigne d'une volonté expresse des parties.

Les clauses obligatoires « En s'obligeant aux garan-

(1) Giry, *Manuel de diplomatique générale*, p. 555.

ties ordinaires et de droit », renonciatives, « En se désistant de tous droits d'hypothèque et d'action résolutoire », et les stipulations pénales (1): « En cas de remboursement de l'obligation à une époque autre que l'échéance, le prêteur aurait droit à une indemnité qui serait fixée à forfait à 6 p. 100 des intérêts. » Toutes ces clauses sont de style, caractérisées par leur rapport avec le dispositif principal de l'acte, « *dispositio* » ou « *narratio* »; elles s'analysent en des dispositifs secondaires pour régler des cas particuliers que l'expérience du notaire engage la partie à prévoir.

II. — CLAUSES AYANT POUR BUT DE SE METTRE EN REGLE AVEC LA LOI. — *De la fiction.* — Ce n'est, en effet, un secret pour personne que l'officier ministériel, arrivant à la lecture du paragraphe de son acte intitulé « Lois Fiscales » n'ouvre pas le Code de l'Enregistrement et le Code Pénal pour donner lecture des articles: 181, 183, 213 et 214 du décret du 27 décembre 1934 et de l'article 366 du Code Pénal. « Tout le monde atteste: « en un mensonge consacré par l'usage que la solennité impérieusement prescrite a été régulièrement accomplie »(2).

Il en est de même de l'article 2135 nouveau du Code civil (D. 14 juin 1938) dont la lecture préalable est imposée pour que la femme puisse valablement se désister de tous ses droits d'hypothèque légale.

Qu'on n'objecte point, du reste, qu'une telle théorie ouvre la porte à tous les faux intellectuels tout au moins, et que, pour justifier la survivance de clauses insérées dans les actes « parce que c'était l'habitude et sans y attacher d'importance » (3), on risque de légitimer le

(1) Pour plus de détails sur l'origine et le contenu de ces clauses, v. Giry, *op. cit.*, p. 558, pour les clauses obligatoires; p. 560, pour les clauses renonciatrices; p. 562, pour les clauses pénales.

(2) Cpr. : A. Dumas, *Etude sur le classement des formes des actes, p.* 60.

(3) Demogue, *Rev. trim. dr. civ.*, 1933., p. 488. — Cpr. : *Infra*, p. 84.

mensonge. — A cela, en effet, on peut répondre qu'on n'érige pas ici une doctrine, une théorie, mais que l'on constate un fait, que l'on explique l'origine et le programme de formation d'une fiction. Ce fait d'ailleurs ne peut demeurer qu'exceptionnel, car en face de lui, la théorie de l'authenticité demeure assortie de toutes les sanctions pénales et disciplinaires menaçant le notaire coupable de faux; la barrière est suffisamment forte et rigide pour empêcher l'extension d'une tolérance qui s'explique par l'histoire et qui est légitimée par un long usage connu de tous.

Si l'on devait poser des limites à l'extension du rôle de la fiction, nous préciserions, ainsi qu'il résulte d'ailleurs de l'analyse des exemples de clauses de ce genre que nous venons de donner, que la théorie de la fiction ne s'applique pas aux clauses de style proprement dites, c'est-à-dire, dispositives, qui doivent, jusqu'à preuve de faux intellectuel de la part du notaire, sortir à plein effet.

Le domaine propre de la fiction se cantonne à la constatation de faits, soit du notaire, soit des parties, dont l'accomplissement peu à peu tomba en désuétude, et qui, néanmoins d'un commun accord, ont été réputées accomplies.

III. — CLAUSES AYANT POUR BUT D'ELUDER TELLES DISPOSITIONS LEGALES. — Il est, au contraire, un autre genre de clauses qui, elles, sont trompeuses, qui risquent d'induire en erreur soit les parties, soit les tiers, en leur affirmant des conséquences qui ne sont pas conformes à la loi. Voici un exemple extrait du cahier des charges d'usage dans la région aixoise établi préalablement à la mise en vente aux enchères publiques d'un immeuble saisi:

« Délégation du prix est faite dès à présent au profit de tous créanciers inscrits sur l'immeuble ou de tous ayant droit. Les créanciers inscrits pourront *toucher seuls* hors la présence du vendeur et faire *radier l'inscription d'office* ».

Cette clause s'analyse en une délégation doublée d'un mandat. Or, pour que le créancier délégataire puisse donner mainlevée d'une inscription profitant au déléguant, il faut que la délégation soit parfaite (art. 1275, C. civ.), et aucune des conditions nécessaires n'est remplie dans le cas qui nous occupe. Il est faux de dire que les créanciers inscrits pourront toucher seuls, hors la présence du vendeur, car il leur est nécessaire pour cela de produire un bordereau de collocation; s'il n'y a pas d'ordre c'est qu'il y a eu *accord* entre les créanciers et le débiteur.

Quant au mandat, pour être valable, il doit être consenti à un mandataire nommément désigné; le contrat ne se forme que par l'acceptation expresse ou tacite du mandataire (1).

« La délégation du prix aux créanciers inscrits, sans indication des noms de ces créanciers et des sommes dues à chacun d'eux, n'ajoute donc rien aux effets de la vente. C'est une clause de style (je préférerais de routine), dépourvue de tout résultat juridique (2) et le conservateur n'a aucun compte à en tenir au point de vue soit des énonciations à insérer dans l'inscription d'office, soit de la radiation de cette inscription » (3).

De même, la clause d'anatocisme rédigée en ces termes: « Ces intérêts produiront eux-mêmes des intérêts, au même taux *à compter du jour où ils seront échus*, sans qu'il soit besoin d'en faire la demande judiciaire ». Cette clause est en contradiction avec la disposition de

(1) Observons, ici, que le cas de la procuration en brevet sur laquelle le nom du mandataire est laissé en blanc n'est qu'une exception apparente aux principes du mandat, c'est en réalité une dérogation à l'article 13 de la loi du 25 Ventôse an XI, légitimée par une longue pratique notariale, c'est un acte provisoirement incomplet, mais qui devient parfait dès que le blanc a été rempli par la désignation du mandataire.

(2) Trib. civ. Chalons-sur-Marne, 23 mai 1890. *Journal des Conservateurs*, n° 4.208. — Trib. civ. Seine, 18 mai 1900. *Revue hypothécaire*, n° 2.254. — Trib. civ. Lyon, 4 février 1903. *Revue hypothécaire*, n° 2.297.

(3) Jacquet et Vetillard, *Traité de la mainlevée*, V° *inscription d'office*, n° 20.

l'article 1154 du Code Civil, défendant la capitalisation des intérêts dus pour moins d'une année entière, disposition qui est d'ordre public (1).

Ces clauses sont la conséquence de l'ignorance de leur premier rédacteur et de la négligence de ceux qui continuent à les insérer: on ne peut méconnaître qu'elles méritent réellement le nom de clauses de routine, car elles n'ont aucune autre explication ni excuse. En plus des défauts de forme des clauses que nous avons étudiées jusqu'ici, elles sont dangereuses et doivent, à ce titre, être impitoyablement condamnées.

IV. — CLAUSES TENANT A LA NATURE MEME DU CONTRAT. — D'autres clauses de style tiennent à la nature même du contrat, sont spéciales à tel contrat. C'est ainsi qu'en matière d'acte de vente, telles clauses de style se réfèrent à l'objet de la vente (origine de propriété, tenants et aboutissants (2), d'autres au paiement du prix, à ses modalités (3) ; — qu'en matière de bail, on rencontre telles clauses de style intéressant l'objet même du bail, la chose louée, — ou le paiement du prix également, du loyer; — qu'en matière de contrat de mariage, telles clauses de style se rapportent à l'adoption même du régime, aux apports faits par les futurs, — reproduisent telles dispositions du Code, ou, les écartent, au contraire (4).

V. — CLAUSES TENDANT A REGLER LES SUITES DU CONTRAT. — Il est encore telles autres clauses de style dont l'objet est de régler les suites du contrat. Ce sont, par exemple, celles qui ont trait à la garantie d'éviction, en matière d'actes de vente (5), ou à la résiliation du bail, faute de paiement régulier du prix par le pre-

(1) Cass. Req., 9 juillet 1895, D.P. 96.1.85.
(2) V. *infra*, p. 39, 103 et s.
(3) Cpr. : *infra*, p. 403 et s.
(4) Cpr. : *infra*, p. 40 et s.
(5) Cpr. : *infra*, p. 83.

neur, — ou encore, au remboursement anticipé en matière de prêt à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme d'intérêts et un mois après un simple commandement de payer demeuré sans effet (1).

VI. — CLAUSES AYANT POUR BUT D'ECARTER UNE CAUSE DE RESPONSABILITE EVENTUELLE DU NOTAIRE REDACTEUR. — Il faut grouper en une catégorie spéciale les clauses de style qui sont parfois insérées dans les actes, *dans l'intérêt du notaire,* et qui ont pour but d'écarter une cause de responsabilité éventuelle de l'officier public. Nous ne traitons pas ici des décharges de responsabilité distinctes de l'acte que les parties peuvent consentir à leur notaire (2), mais seulement des clauses de non responsabilité *insérées dans la formule même de l'acte.*

D'abord le principe, incontesté: les notaires sont responsables du préjudice qu'ils causent à leurs clients par leur faute:

« S'ils ont agi comme officiers ministériels, c'est-à-dire si la faute qui leur est reprochée a trait à la rédaction d'un acte authentique, ils sont responsables quasi délictuellement ».

« Dans les autres cas, leur responsabilité vis-à-vis de leurs clients est contractuelle, elle résulte du contrat de mandat » (3).

Or, nous savons que les tribunaux n'hésitent pas à retenir la responsabilité du notaire pour la plus légère imprudence commise dans la rédaction d'un acte notarié (4).

En présence de cette jurisprudence sévère, les notaires ont cherché à se faire donner des décharges de

(1) Cpr. : *supra,* p. 25 et s.

(2) V. en ce qui concerne ces décharges de responsabilité, *infra,* p. 93, *in fine,* et s.

(3) Henri et Léon Mazeaud, *Traité théorique et pratique de la responsabilité,* t. I^er^, p. 490, n° 513.

(4) V. not., Planiol et Ripert, *Traité pratique de droit civil,* t. VI, par Paul Esmein, n^os^ 530 et 531.

responsabilité, notamment pour les actes d'emprunt hypothécaires, de remplois dotaux, pour les établissements d'origine de propriété.

La jurisprudence a adopté deux attitudes opposées en présence des décharges de responsabilité, suivant l'origine contractuelle ou délictuelle de cette dernière: Validité des clauses de non responsabilité contractuelle, nullité des autres (1).

Donc, aucune clause, insérée ou non dans un acte notarié ne saurait valablement exonérer l'officier public rédacteur de la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle) qu'il aurait encourue en cette dite qualité (2).

Plus délicate est la question des clauses visant à une exonération d'une responsabilité découlant du contrat de mandat tacite, intervenu entre notaire et client et insérée dans l'acte même. Là, une difficulté spéciale intervient: un notaire peut-il être partie à un acte reçu par lui?

La question n'a pas été résolue explicitement par la loi; cependant la jurisprudence a pris nettement parti pour la négative (3).

La décharge de responsabilité s'analyse en effet en une convention intervenant entre l'officier public et les contractants, le notaire devient ainsi lui-même partie

(1) *Contra,* Henri et Léon Mazeaud, *op. cit.,* t. III, p. 596, n° 2.570, et p. 589, n° 2.565.

(2) Une décharge sous signature privée n'aurait, bien entendu, pas plus d'efficacité : Colmar, 5 avril 1938 : *Rec. Civ. et not. des Juris-Classeurs,* 1938, n° 815.

(3) Cass. req., 16 janvier 1901 - S. 1902. 1.65. Cela résulte d'ailleurs implicitement : 1° de l'article 8 de la loi du 25 Ventôse an XI qui proclame l'incompétence du notaire quand l'acte concerne un de ses parents ou alliés en ligne directe à tous les degrés et en ligne collatérale jusqu'au degré d'oncle ou de neveu inclusivement, ou quand il contient quelques dispositions en sa faveur; 2° de l'article 12 de l'ordonnance du 4 janvier 1843 interdisant aux notaires de s'intéresser dans aucune affaire dans laquelle ils prêtent leur ministère; 3° de la même ordonnance qui déclare, dans son article 1er, que les notaires sont établis pour recevoir les actes et contrats auxquels les parties veulent donner le caractère authentique, ce qui implicitement signifie que le notaire ne peut à la fois contracter pour son compte et conférer l'authenticité.

à l'acte, tout au moins pour une de ses conséquences, et en tous cas la décharge de responsabilité est une stipulation en sa faveur.

Aussi la Cour de Cassation (1) a-t-elle décidé que la décharge de responsabilité insérée par un notaire à son profit dans un acte qu'il reçoit est inopposable aux parties et aux tiers.

Les clauses explicites de décharge de responsabilité sont en conséquence assez rares dans les actes notariés; mais la pratique a imaginé certains détours pour arriver pratiquement au même résultat.

Voici la formule de style employée par plusieurs études de l'arrondissement d'Aix pour écarter la responsabilité du notaire dans un prêt hypothécaire à la négociation duquel il est demeuré étranger: Après la comparution des parties, il est indiqué: « Lesquels se sont présentés devant le notaire soussigné pour faire constater par acte authentique le prêt intervenu directement entre eux sans le concours ni la participation dudit notaire qui n'a été que le rédacteur de leurs conventions » ; on ajoute si c'est utile: « lequel prêt a été négocié par l'intermédiaire de Monsieur X... ».

L'acte d'obligation ainsi établi devient un titre recognitif ou confirmatif. Le notaire est responsable de l'instrument qu'il dresse, sa responsabilité quasi-délictuelle reste entière; il n'est pas question de sa responsabilité contractuelle; les parties seules prenant l'entière responsabilité de l'acte juridique que le notaire constate.

De même, pour abréger l'établissement d'une origine de propriété bien connue des acquéreurs, on insère fréquemment cette clause: « Les parties requièrent le notaire soussigné de ne pas établir plus amplement l'origine de propriété de l'immeuble vendu, déclarant parfaitement la connaître et faire leur affaire personnelle de toute irrégularité qui pourrait se révéler par la suite ».

(1) Cass. req. 2 avril 1872 - S. 72.1.109.

Il existe des formules analogues pour dispenser le notaire de certaines formalités, de publicité ou autres.

La première question qui se pose en présence de ces clauses est de savoir si elles participent au caractère d'authenticité.

Nous savons que l'inscription de faux est seule recevable contre les déclarations que l'officier public atteste avoir entendues, et il n'apparaît pas que ces déclarations puissent changer de caractère, parce que leur résultat serait de préciser que la personne du notaire est étrangère au rapport juridique établi entre les parties, ou que les contractants ne veulent pas que telle formalité qui n'est pas rigoureusement imposée au notaire par la loi, mais simplement pas l'usage de sa profession, soit accomplie par lui.

Que l'on ne dise pas non plus *a priori*, que l'attention des parties n'a pas été attirée sur de semblables clauses; ce serait accuser bien gratuitement le notaire d'un faux intellectuel nuancé d'abus de confiance.

Plus grave, et semble-t-il, plus fondée, serait l'objection tirée de la vraie nature de la stipulation qui, sous forme de déclaration des parties masque en réalité une décharge de responsabilité, surtout dans les cas où la clause n'aurait pas d'autre intérêt: la jurisprudence peut toujours, en effet, rétablir à un contrat ou à une clause d'un contrat sa véritable nature.

Il y a là un risque discutable mais sérieux. Aussi ces clauses ne doivent-elles être employées qu'avec une grande réserve quant à leur efficacité jusqu'à ce que la jurisprudence se soit définitivement prononcée. Le notaire agirait plus prudemment en se faisant signer des décharges de responsabilité précises et spéciales établies par acte séparé.

Quant aux clauses de style des contrats de mariage constatant adoption du régime dotal et qui tendent à atténuer la responsabilité du notaire en cas de remploi de fonds dotaux, elles ne participent pas de la même nature, car, elles s'analysent en une modification d'un

régime matrimonial que les parties auraient pu écarter entièrement. Ces clauses ne sont qu'un cas d'application de l'article 1387 du Code Civil, qui consacre la liberté des conventions matrimoniales.

Leur validité a été reconnue par la Cour de Cassation à plusieurs reprises et par la majorité de la doctrine (1).

Leur but n'est pas en effet d'alléger la responsabilité du notaire rédacteur du contrat et en tant que tel, mais bien au contraire de bénéficier aux parties en simplifiant les opérations de remplois dotaux. De plus, ce n'est pas le notaire rédacteur du contrat qui est appelé, comme tel, à bénéficier de cette exonération de responsabilité, mais le notaire qui, postérieurement, sera chargé d'effectuer le remploi, et qui est inconnu au moment de l'acte.

Ces clauses doivent donc être entièrement approuvées et la pratique notariale peut en user en pleine sécurité.

Cela dit, il nous faut, précisément, nous expliquer en détail, sur la valeur juridique des clauses de style. C'est là, — on s'en souvient (2). — l'objet de la seconde partie de notre Etude.

(1) Cpr.: not., Cass. civ. 29 janvier 1890, D.P. 90.1.97, note Planiol - S. 93.1.471. — Cass. req. 27 mars 1907, D.P. 1907 1.387. - S. 1909.1.33. — A. Colin et Capitant, *Cours élém. de dr. civ.*, 8e éd., t. III, n° 608. — Josserand, *Cours de dr. civ. positif fr.*, 3 éd., t. III, n° 609.. — *Contra:* Planiol et Ripert, *Traité pratique de dr. civ.*, t. IX, par Nast, n° 1215.

(2) V. *supra*, p. 16.

DEUXIÈME PARTIE

DE LA VALEUR JURIDIQUE DES CLAUSES DE STYLE

Les clauses de style, intimement mêlées à l'acte notarié dont elles sont l'un des éléments constitutifs, sont, en principe, valables. Cela résulte déjà de nos précédents développements. Mais c'est ce dont nous allons nous rendre un compte plus exact, à présent, sans omettre, du même coup, de nous expliquer sur le fondement juridique qui doit être assigné aux clauses de style. Difficulté de la question : En insérant dans l'acte, pareilles clauses, le notaire peut-il et doit-il être considéré comme l'interprète de la volonté des parties? Auquel cas, l'interprétation de la volonté des parties serait le fondement des clauses dont s'agit. Les clauses de style seraient valables, puiseraient leur valeur juridique dans l'interprétation de la volonté des parties par le notaire. Mais, précisément, ces clauses de style peuvent fort bien ne pas correspondre à leur volonté, étant, en définitive, œuvre et œuvre personnelle du notaire. Alors, quel fondement juridique donner à nos clauses? Ne faut-il point dire qu'elles ont leur fondement dans l'usage? que le notaire, en les faisant figurer dans l'acte, en les reproduisant, est l'interprète, sinon de la volonté des parties, mais de l'usage, que ces clauses, en résumé, conservent et précisent? Question délicate. Voyons donc, les conditions de validité des clauses de style, et leur fondement juridique.

CHAPITRE PREMIER

DES CONDITIONS DE VALIDITE ET DU FONDEMENT JURIDIQUE DES CLAUSES DE STYLE

A. — Des conditions de validité des clauses de style.

I. — Présentation de la clause de style. — *De quel style s'agit-il? Style notarial en général ou style du notaire rédacteur?* — Nous avons dit que, d'une façon générale, tous les actes notariés se présentent revêtus d'un uniforme semblable et que tous ceux de même nature étaient rédigés suivant des formules, sinon identiques, du moins très ressemblantes les unes des autres, que la prudence, éclairée par une longue tradition, imposait au notaire cette discipline de rédaction qui bridait les initiatives individuelles (1). Mais nous avons dit aussi que la personnalité du notaire n'en est pas pour cela anéantie, son originalité trouve un large champ d'action dans le choix et l'agencement des formules, et c'est chaque notaire personnellement qui reste libre de créer, dans le cadre général traditionnel, le style de son étude (2).

Si on feuillette les minutes d'une étude de notaire, les actes de vente, d'emprunt, de partage, par exemple, offrent de multiples exemples, chacun dans sa catégorie, de situations juridiques bien définies: le transfert de propriété, l'obligation, le règlement et la fin d'une indivision. Mais si on groupe ensemble tous les actes de même nature, leur lecture fait remarquer la répétition de formules, la plupart du temps, identiques, employées aux mêmes endroits dans tous les cas semblables: nous sommes là en présence des clauses de style proprement dites — étant entendu que, lorsque nous parlons de

(1) V. *supra*, p. 10, p. 17 et s.
(2) V. *supra*, p. 24.

clause de style, nous entendons nous référer, non pas au style notarial en général, mais au style particulier de l'étude du notaire rédacteur.

Il ressort, en effet, de nos constatations précédentes qu'une clause peut très bien être d'usage courant dans une étude donnée et ne pas l'être du tout dans l'étude voisine de la même ville (1).

Une clause, qui est de style dans une étude, est parfois tout à fait exceptionnelle dans une autre: elle devient une stipulation particulière insérée à la demande expresse des parties, malgré parfois la répugnance du notaire (2).

Cette distinction est très importante, lorsqu'il s'agit de préciser la nature et la valeur des clauses de style.

Car, si on a défini les clauses de style « des phrases ou des membres de phrases en quelque sorte stéréotypés dont la teneur est réglée par l'usage et qui se trouvent en termes presque identiques dans la plupart des styles d'une même époque » (3), cette définition, d'une portée générale au point de vue diplomatique, a besoin elle-même d'être précisée, appliquée qu'elle est à l'acte notarié. On pourrait croire, en effet, que dans un tel acte, toutes les clauses étant régies par un étroit formalisme sont de style. Or, il n'en est pas ainsi.

II. — Définition de la clause de style. — *Sa dépendance avec le dispositif principal. Son caractère de notoriété.* — La teneur d'un acte est sans aucun doute entièrement sous l'empire de la forme, et le style de

(1) V. *supra*, *p.* 24 et s.

(2) « Du fait qu'ordinairement telle clause figure dans les contrats comme simple clause de style, on ne saurait déduire que, dans le contrat particulier où on l'envisage, elle a ce même caractère. Il se peut, en effet, que, dans ce contrat, les parties aient attaché leur volonté à la clause, au même titre qu'aux autres clauses du contrat. » (A. Lecomte, *La clause de style*, *Rev. trim. dr. civ.*, 1935, p..319.

(3) A. Dumas, *Etude sur le classement des formes des actes*, p. 58.

chaque notaire impose à cette forme une individualité particulière. « La forme du dispositif lui-même est rigoureusement déterminée, elle dépend de la catégorie où se range l'acte juridique; elle est fonction de la *forma negotii*. Pour chaque nature d'acte, il y a un dispositif approprié dont les formulaires donnent les modèles » (1), C'est la nature du dispositif qui donne son nom à l'acte; mais s'il est déterminé par le style du notaire, il ne constitue pas lui-même une clause de style quoiqu'il soit souvent encadré immédiatement par des clauses de cette nature.

Toutes les phrases ou membres de phrases stéréotypés ne constituent pas des clauses de style. La clause de style s'individualise par son contenu qui doit être essentiellement juridique et fonction du dispositif de l'acte; elle se distingue ainsi des mentions d'ordre, des mentions fiscales, du dispositif lui-même, — de telle sorte que, en définitive, — au point où nous sommes à présent parvenu en notre Etude, — les clauses de style de l'acte notarié peuvent donc se définir:

Des phrases ou des membres de phrases en quelque sorte stéréotypés qui se trouvent en termes presque identiques dans la plupart des actes de même nature *d'une étude donnée* et dont la teneur, réglée par l'usage, renferme une stipulation accessoire au dispositif de l'acte.

III. — Origine des clauses de style. — *Le et coetera des notaires.* — Dès le XIII[e] siècle, certaines clauses de style étaient tellement connues, que, pour gagner du temps, dans ses minutes ou notes brèves, le notaire n'en indiquait que les premiers mots suivis de l'abréviation, *etc*... Tout le monde savait ce que cela voulait dire: on ne mettait la clause tout au long que dans la grosse.

Loysel disait: « le *etc*... des notaires ne sert qu'à ce qui est à l'ordinaire des contrats ».

Cette façon de faire donna lieu à des abus, car les notaires étendirent, après coup, et hors la présence des

(1) A. Dumas, *op. cit.*, p. 57.

parties, les obligations contractées par elles. Ne disait-on pas au XVI^e^ siècle:

« De plusieurs choses, Dieu nous garde...
« De *et coetera* de notaire,
« *De qui pro quo* d'apothicaire » (1)?

Aussi l'ordonnance de Villers-Cotterets en 1539, édicta-t-elle, en son article 174, visant les protocoles des notaires, « lesquels registres et protocoles seront mis au long les minutes desdits contrats ».

Mais, au XVI^e^ siècle, le législateur ne se faisait pas facilement obéir ; la pratique de l'*et coetera* se perpétua longtemps encore en se restreignant de plus en plus, et ne disparut complètement et définitivement qu'à la Révolution (2).

IV. — Doctrine et jurisprudence dans l'Ancien Droit. — *Efficacité indiscutée de la clause de style. Réglementation de son abréviation.* — Cette pratique des abréviations, d'abord approuvée par la doctrine et la jurisprudence, fut ensuite par elles énergiquement combattue, mais ces variations laissèrent intacts le crédit et l'autorité accordés à la clause de style considérée en elle-même; quand elle était écrite dans l'acte sa validité et son efficacité ne furent jamais contestées.

Guillaume Durant, au XIII^e^ siècle, autorisait le notaire rédacteur à faire tous les développements d'usage qui pouvaient être utiles au contrat et même à le compléter; le notaire pouvait « verba ampliare, addere et mutare » (3). Les clauses ainsi étendues sortaient avec pleine efficacité; *a fortiori* en était-il de même lorsqu'elles avaient été insérées du premier coup dans la minute.

(1) Mots dorés de Caton, v. 1577, dans Leroux de Lincy, Le livre des proverbes français, t. II, p. 284, cité par A. Dumas, « Dieu nous garde de l'*et cætera* du notaire », p. 12.

(2) Loi du 25 Ventôse an XI, art. 13 : Les actes des notaires seront écrits... sans abréviation..., à peine de 100 francs d'amende contre le notaire contrevenant.

(3) A. Dumas, *op. cit.*, p. 4.

Aux XV^e^ et XVI^e^ siècles, tous les docteurs reconnaissaient, sur le fondement de la loi « *quod si nolit quia assidua,* D.21. I. *De aedilitio edicto.* 1. 31. 20 » « qu'une clause accoutumée pouvait être suppléée même quand elle n'était pas écrite, les parties étant censées avoir voulu tout ce qui était d'usage » (1).

On allait même plus loin; les trois mots « *promettant, obligeant, renonçant...* » étaient le point de départ de longues formules par quoi la grosse les étendaient. Car, pour donner à l'acte sa plus grande force possible, le notaire devait indiquer le fondement juridique de la promesse des parties, préciser la portée de leurs obligations, et exprimer qu'elles avaient renoncé à tout ce qui aurait pu en empêcher l'exécution. Il le faisait en suivant son style consacré par l'expérience » (2).

Aux termes d'un arrêt, rendu le 2 août 1457, le Parlement de Grenoble admit la validité d'un testament révoquant une disposition antérieure et dans lequel une clause dérogatoire, de style, n'avait été mise au long que dans la grosse. Gui Pape qui rapporte cette affaire, justifie cette décision par les arguments suivants: « On ne doit pas présumer quand il n'y a pas preuve particulière que les notaires ont mis dans la grosse plus que ne leur en avait enjoint le testateur. En effet le notaire n'est qu'un mandataire et il ne faut pas présumer qu'il a excédé les limites de son mandat; au surplus, il exerce un office public qui comporte la présomption de bonne foi » (3).

Un arrêt du Grand Conseil en date du 3 janvier 1550 refusa de recevoir une inscription en faux contre la grosse d'un testament qui n'était pas conforme à la minute et contenait une extension de plusieurs mots.

L'argument était le suivant: « Telle adjonction de

(1) A. Dumas, *op. cit.,* p. 7.

(2) A. Dumas, *op. cit.,*p. 8.

(3) Gui Pape, Decisiones, q. 129, cité par A. Dumas, *op. cit.,* p. 10.

parolles ne changeoit en rien la substance du testament mais l'esclaircissoit et rendoit plus intelligible; ce qui n'est point deffendu, ayans les notaires des *clauses et un style accoustumé* qu'ils *doivent* employer aux actes qu'ils passent et sont toujours *censés estre priez d'y mettre leurs clauses accoustumées* » (1).

Ces décisions prouvent que la clause de style des actes notariés était considérée comme indiscutablement valable et efficace à tel point que la partie opposante n'avait pas moyen de la combattre par l'inscription de faux.

Cette conclusion ressort encore d'un arrêt rendu, sous Louis XIV, par le Parlement de Paris, qui condamna un notaire à neuf ans de bannissement et à l'amende honorable, pour avoir ajouté, dans la grosse d'une obligation contractée par une femme avec l'autorisation de son mari, une clause aux termes de laquelle le mari paraissait engagé solidairement. On était alors arrivé à une époque où la clause de style, tout au moins celle à caractère dispositif, qui ajoutait à la substance du contrat telle qu'elle avait été déterminée en présence des parties, ne pouvait plus être ni sous entendue, ni abrégée dans les minutes pour être plus tard mise tout au long dans les grosses; mais il n'était pas, et il n'avait jamais été question de contester la pleine efficacité de la clause de style une fois qu'elle était écrite.

Une autre preuve de cette valeur reconnue aux clauses de style et de l'importance qui leur était attribuée, résulte du soin avec lequel la doctrine et la jurisprudence, dès les XVII^e^ et XVIII^e^ siècles, s'efforcèrent de les étudier et d'en réglementer les abréviations et les extensions.

Dumoulin considère que « ce qui est admis vulgairement des clauses de style ne doit s'entendre que de celles qui regardent l'exécution du contrat ou qui ten-

(1) Peleus, *Questions illustres*, q. 23. (*Œuvres*, p. 47, cité par A. Dumas, *op. cit.*, p. 11).

dent à en donner une plus claire explication. En revanche, il ne saurait être question d'insérer dans une grosse des clauses même accoutumées qui auraient une autre portée; on ne pourrait pas y mettre des clauses dispositives qui ne se trouveraient pas dans la minute... ainsi il importe peu, que, d'après l'usage local, les fermiers assument le risque de stérilité dans le contrat de louage; si la minute ne contient pas cette clause, le notaire ne peut pas l'apposer dans la grosse à moins qu'il n'en ait été requis » ((1).

La clause d'un bail garantissant au propriétaire le risque de stérilité est citée comme exemple d'une clause d'usage très répandu, Dumoulin ne songe pas à en contester la parfaite efficacité, il exige qu'elle soit insérée dans la minute de l'acte; l'étude de la jurisprudence antérieure à la Révolution impose la même conclusion (2).

Jusqu'au XVI[e] siècle surtout, annoncée seulement par ses premiers mots suivis de l'abréviation *etc...*, ou mise tout au long dans les minutes des notaires, la clause de syle était toujours validée et sortait à plein effet.

V. — Position de la jurisprudence moderne. — La jurisprudence contemporaine, elle, est plus incertaine lorsqu'il s'agit d'apprécier l'efficacité de la clause de style, dont la notion elle-même a beaucoup perdu de sa précision, — bien que, dans son ensemble, elle soit loin d'être défavorable à l'efficacité des clauses de style.

A vrai dire, il existe, en effet, peu de décisions ayant annulé des clauses de style parce que de style. Généralement, les annulations de clauses de ce genre qui ont été prononcées, étaient fondées sur des considérations particulières à l'affaire, tirées notamment soit d'une contradiction entre deux clauses de style, soit d'une non-

(1) Cpr. : A. Dumas, *op. cit.*, p. 15.

(2) V. not., arrêt du parlement de Paris, 1528; arrêt du parlement de Toulouse, 1574; arrêt du parlement de Paris du 15 juillet 1561; cités par A. Dumas, *op. cit.*, p. 16.

conformité de la clause attaquée avec la volonté présumée des parties telle qu'elle ressortait du surplus de l'acte.

Mais, — alors que, dans l'Ancien droit, le conflit s'était élevé enre la minute et les extensions de la grosse (1), il se trouve maintenant porté à l'intérieur même de l'acte original où l'on cherche à reconstituer après coup la participation plus ou moins active, ou simplement passive, des déposants.

a) *Décisions favorables à l'efficacité des clauses de style.* — C'est ainsi que le tribunal civil de la Seine ayant à apprécier la valeur d'une clause ainsi conçue: « Les versements ne pourront être effectués qu'en bonnes espèces de monnaies d'or et d'argent ayant cours », constate, en son jugement du 6 avril 1927 (D. H. 1927-296), que cette stipulation « est manifestement une clause dite de style, que malgré son emploi traditionnel dans les actes notariés elle ne répond plus aux usages de la vie moderne et a perdu, dans la commune intention des parties, sa signification première et littérale » (2), et en déduit qu'on ne saurait considérer cette clause « comme ayant été déterminante de la formation du contrat ». C'est donc bien dire que pareille clause n'a pas été privée d'effet en tant que clause de style, mais, au con-

(1) « C'était la minute qui faisait foi de la forme ou de la substance du contrat. Dans le cas où il y avait sur ces points contradiction entre la note brève et la grosse, on s'en tenait à la note brève, et si la grosse était arguée de faux il fallait produire la note... On s'explique cette autorité de la minute, car elle était faite en présence des parties dont elle constatait les volontés séance tenante. » (A. Dumas : L' *et cætera des notaires*, p. 4). — Cpr. : *supra*, p. 46 et s.

(2) On se trouvait alors en période de cours forcé, la convertibilité en or des billets ne devant être rétablie que par l'article 3 de la loi du 25 juin 1928. — Et c'est pourquoi il a été fait observer que pareille clause aurait dû être annulée comme contraire à l'ordre public. Soit ! Mais n'empêche que ce n'est pas pour telle raison qu'elle l'a été, mais pour tel autre motif invoqué par le jugement susindiqué, dont il nous est, dès lors, permis de tirer argument.

traire, comme ne devant pas correspondre, ne correspondant pas à la volonté réelle des parties (1).

Par jugement du 4 juillet 1924 (S. 1928, 2.33), le Tribunal civil de la Seine a reconnu le caractère de « style » à la clause d'un contrat de mariage autorisant l'époux survivant à prélever sur la succession de son conjoint, le fonds de commerce, appartenant en propre à ce dernier et il avait pleinement validé cette clause.

La Cour de Cassation devait, en 1933, déclarer nulle pareille clause; mais, non point, — à raison de son caractère de clause de style, — mais parce qu'elle constitue un pacte sur succession future (2).

La Cour de Cassation, chambre civile, 26 avril 1932 (S. 1932, 1.227 - D. H. 1932. 1315), dans une espèce où il s'agissait de juger l'efficacité d'une clause de folle enchère, insérée dans un cahier des charges, concurremment avec une clause d'attribution, reconnaît le caractère de style à la clause incriminée, mais l'arrêt prend soin de préciser, à la suite de l'arrêt attaqué, dont il reconnaît le pouvoir souverain d'interprétation, que « la clause... prévoyant la folle enchère peut être considérée en réalité comme une clause de style, sans aucune portée pratique *en l'espèce* et que son effet est *annulé*, en ce qui concerne les co-licitants, par la clause d'attribution; que celle-ci se substitue, comme cause définitive de mutation de propriété, pour les co-partageants, à l'adjudication elle-même, et écarte toute procédure de folle enchère. Là encore ce n'est donc pas une clause de style qui est dépourvue d'efficacité, mais c'est une contradiction entre deux clauses également de style, qui est tranchée au

(1) Cpr.: art. 1156, C. civ. : « On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral. »

(2) Cass. civ., 11 janvier 1933, D.P. 1933.1.10, note Capitant - S. 1933.1.1.161, note Gény. — Cpr.: Cass. req. 20 juillet 1936, D.H. 1936, 555. — Josserand, *Cours de dr. civ. positif fr.*, 3e éd., t. III, n. 495 et s. — H. Moreau, *De la clause de conservation de fonds de commerce.* (*Rec. civ. et not. des Juris-Classeurs*, 1925, p. 23 et s.).

profit de l'une d'elles: la clause d'attribution, qui, elle, sort à plein effet.

Dans un arrêt en date du 21 novembre 1932 (D. H. 1933, 20), la Chambre civile de la Cour de Cassation, en présence d'une clause monétaire stipulant le paiement d'une rente viagère due à titre de prix de vente « en espèces d'or et d'argent et non autrement », a décidé que ce n'était là qu'une clause de style, dont il *n'avait jamais été tenu compte lors du versement des arrérages de la rente* et qui ne saurait, dès lors, être considérée comme une condition essentielle du contrat de vente. — « L'inefficacité de la clause incriminée, semble donc résulter, non du caractère de style, mais de la négligence, constatée par les juges du fond, de faire application de cette clause, lors du paiement des arrérages » (1).

Cet arrêt peut être considéré comme une transition entre ceux que nous venons d'étudier, qui, soit implicitement, soit ouvertement, reconnaissent la validité des clauses de style, en tant qu'elles, et éprouvent, pour en annuler les effets, la nécessité de s'appuyer sur des arguments particuliers à chaque cause, et ceux que nous allons examiner, où la clause de style, considérée en elle-même et comme telle, est déclarée dépourvue d'efficacité.

En effet, si la Cour de cassation ne s'était pas trouvée en présence d'une clause de style, qui, comme telle, se présentait avec un préjugé défavorable, il est peu probable, que, pour interpréter la volonté des parties *au moment de la signature* d'un acte, on aurait invoqué *la façon dont les contractants l'avaient exécutée par la suite. Il* est, en effet, difficile de concilier cette interprétation avec les exigences de l'article 1341 du Code Civil, aux termes duquel, — on le sait, — « il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes,

(1) A. Lecomte, *op. cit.*, p. 32.

ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes ».

b) *Décisions contraires à l'efficacité des clauses de style.* — Avec les deux arrêts de Douai du 9 décembre 1889 (D. P. 1891. 2.69) et du 12 mars 1900 (S. 1904. 2 130), nous sommes en présence, il faut bien le reconnaître, de décisions contraires aux clauses de style importantes, utiles et correspondant *a priori* aux intentions des parties comme tout le contexte de l'acte. Ces arrêts réputent clause de style la clause d'un contrat de vente d'immeuble, mettant les servitudes passives pouvant grever cet immeuble à la charge de l'acquéreur, et sans autres justifications, dénient à cette clause toute efficacité.

Il en est de même des deux jugements rendus par le Tribunal civil de la Seine, le 28 mai 1923 (*Rev. des Loyers*, Nov. 1923) et le 11 juin 1934 (*Gaz. Trib.* 16 nov. 1934), aux termes desquels, dans un acte de vente d'immeuble, est déclarée de style et réputée inefficace, la clause suivant laquelle les mitoyennetés ne sont pas garanties par le vendeur.

Dans cette même « lignée », et avec plus de netteté encore, se range l'arrêt de la Cour de Bordeaux du 10 décembre 1928 (D. P. 1929, 2.81, avec note Voirin) qui, voulant faire sortir à effet une clause de style, commence par lui dénier ce caractère. Il s'agissait d'une clause générale de non garantie, insérée dans l'acte de vente d'un immeuble, clause qui est d'un usage courant dans le notariat français; il est certain, que, pour savoir si, dans le cas visé, elle était réellement de style, il aurait fallu s'assurer si elle faisait habituellement partie du style du notaire rédacteur de l'acte, ce dont on ne trouve aucune indication, ni dans le jugement incriminé ni dans l'arrêt. Quoiqu'il en soit, les juges du fond ont dénié à cette clause le caractère de style et constaté *qu'en conséquence*, elle exprimait la volonté des parties. « N'est-ce pas admettre que la clause de style est, d'une part, une clause d'un usage fréquent qui ne reflète pas la

volonté des parties, et, d'autre part, une clause dépourvue d'efficacité » (1)?

c) *Discussion de ces décisions.* — En ce qui nous concerne, nous estimons que cet arrêt, de même que ceux de Douai et les jugements du Tribunal civil de la Seine que nous venons de citer doivent être désapprouvés. Ils font subir, en effet, sans raison valablement tirée du corps de l'acte, un préjugé défavorable à une clause de cet acte, parce que de style, comme si l'usage d'une clause pouvait, à la longue, en émousser la portée (2).

Si cette méconnaissance *a priori* des clauses de style avait dû se généraliser, les débiteurs d'obligation auraient trouvé là, un moyen facile de se faire décharger de leurs engagements, devenus trop lourds ou gênants. Nous avons vu que l'acte notarié est essentiellement un acte en forme, les clauses innovées ou rédigées pour les besoins de la cause sont de rares exceptions (3). L'adoption d'un type de contrat déclanche toute une série de règles traditionnelles qui s'expriment toutes en des clauses de style. Quand il y a plusieurs alternatives possibles, c'est entre plusieurs clauses de style qui concrétisent et matérialisent pour elles la règle de droit, que les parties font leur choix: la clause de style ne peut être séparée de l'acte notarié. Méconnaître, par principe, la clause de style c'est méconnaître l'acte notarié tout entier.

Ces décisions, au surplus, ne sont restées que des exceptions, — et il est, par contre, telle décision récente de la Cour de cassation qui vient heureusement en diminuer considérablement l'importance.

d) *L'arrêt de la Chambre des requêtes de la Cour de Cassation, du 3 septembre 1940, annonce-t-il une consécration définitive de la clause de style?* — Par arrêt

(1) A. Lecomte, *op. cit.*, p. 316, *in fine*, p. 317, — C'est, du reste, sur ce cas d'espèce, que M. A. Lecomte a fondé la théorie, que nous étudierons plus loin (v. *infra*, p. 62 et s.), sur la vraie nature, d'après lui, de la clause de style.

(2) V. *infra*, p. 96 et s.

(3) V. *supra*, p. 18 et s.

du 3 septembre 1940, la Chambre des requêtes de la Cour de Cassation (*Semaine juridique,* Juris-Classeurs, 1940, n° 1557, avec notre Becqué), a eu à se prononcer sur l'efficacité d'une clause insérée dans un acte notarié aux termes de laquelle l'acheteur avait déclaré « faire son affaire personnelle de tous les engagements pris par le vendeur ». L'acquéreur, arguant de style cette clause, déclarait qu'elle était dépourvue de toute efficacité juridique. La Cour d'appel (la Cour d'Agen), pour écarter cette prétention, par une appréciation souveraine des faits, avait jugé que, « de toute évidence, cette clause a eu pour effet de faire assumer par l'acquéreur les obligations du vendeur ». La Chambre des requêtes, à la suite de la Cour d'appel, n'a pas jugé utile de déclarer si cette clause méritait ou non la qualification de style, et cela avec raison d'ailleurs, car, ainsi que nous l'avons dit (1), l'efficacité d'une clause ne saurait dépendre de la fréquence de son emploi. Sans se baser sur des considérations extérieures ou postérieures à l'acte, cette clause de style, attaquée comme telle, a été pleinement validée, — sans qu'il ait été pour cela jugé utile de lui contester son caractère de style, ainsi qu'avait cru devoir le faire la Cour de Bordeaux dans l'arrêt que nous avons précédemment analysé (2).

En bref, — ainsi que nous l'avons déclaré (3), — la jurisprudence n'infirme donc pas la notion de clause de style telle que nous l'avons établie d'après la doctrine traditionnelle que nous avons simplement cherché à préciser.

e) *La vraie nature de la clause de style, — telle qu'elle résulte de la jurisprudence la plus récente.* — La clause de style se spécifie, donc, par ses deux caractères principaux:

1° Sa fréquence, et spécialement son emploi habituel dans une étude donnée;

(1) V. *supra,* p. 55.
(1) V. *supra,* p. 54.
(3) V. *supra,* p. 50.

2° un rapport de dépendance avec le dispositif principal de l'acte.

Et ainsi présentée, — comme nous le verrons en détail, par la suite (1), — elle jouit d'un caractère obligatoire, à l'égal de toutes les autres clauses du même contrat.

Les exemples de clauses, répondant aux caractéristiques qui viennent d'être énoncées et qui ont été validées récemment par la jurisprudence, sont des plus nombreux. Prenons à témoin les suivants :

1° Le Président du Tribunal Civil de Lyon a rendu, le 15 novembre 1940 (2), une ordonnance dans une affaire où il s'agissait d'interpréter la portée de la clause d'un bail stipulant: « Les lieux loués devront être occupés par le preneur lui-même et les membres de sa famille, et celui-ci ne pourra en autoriser l'occupation par d'autres personnes, ni, en conséquence, céder son droit au bail, même gratuitement, ni sous-louer en tout ou en partie, en garni ou autrement. »

Il n'est pas possible de savoir si cette clause était d'un emploi habituel dans l'étude du notaire rédacteur, mais il est certain que c'est une clause d'un usage courant, figurant sur tous les formulaires et présentant un rapport direct avec le dispositif principal de l'acte; son caractère obligatoire n'est pas contesté.

« Attendu que la question ne se ramène qu'à celle de savoir quelle peut être actuellement *la portée* de clauses en apparence très rigoureuses et *très générales...* ». L'ordonnance vise ensuite les circonstances exceptionnelles résultant de l'occupation d'une grande partie du territoire français, puis interprète la clause conformément aux dispositions de l'article 1163: « Attendu, qu'aux termes de l'article 1163 du Code civil, quelques généraux que soient les termes dans lesquels une convention est conclue, elle ne comprend que les choses sur lesquelles il paraît que les parties se sont proposées

(1) V. *infra*, p.. 75 et s.
(2) Juris-Classeurs, *Semaine Juridique*, 1941, n° 1600.

de contracter ». L'ordonnance conclut en autorisant provisoirement une *dérogation* à la clause attaquée.

Et, au fait, n'est-ce pas ce qu'a fait, par la suite, la loi du 16 avril 1942, lorsqu'elle a édicté « qu'à dater de la publication de la présente loi et jusqu'au décret fixant la cessation des hostilités, sont *suspendues* les clauses des baux de locaux à usage d'habitation, interdisant au preneur de sous-louer ou de céder son bail » (art. 1er), — ajoutant que, « la durée des sous-locations et cessions de baux, intervenues en application de l'article précédent, et contrairement aux clauses des baux, ne pourra excéder de six mois la date du terme d'usage, qui suivra le décret fixant la cessation des hostilités » (art. 2) ?

2° La Cour de Cassation (Chambre des requêtes, 11 novembre 1940) (1) avait à juger l'espèce suivante. Aux termes d'un acte d'obligation, il avait été stipulé « qu'en cas de remboursement du capital à une date autre que celle fixée au contrat, l'emprunteur devrait tenir compte au créancier d'une indemnité fixée forfaitairement à six mois d'intérêts, en sus de ceux courus » (clause analogue à celle figurant dans les deux exemples d'acte d'obligation cité ci-dessus et extraits des formules de deux notaires de la ville d'Aix) (2).

Dans notre espèce, le débiteur avait préalablement obtenu un délai pour se libérer de son obligation et s'était finalement acquitté dans les termes prévus. Le créancier néanmoins au moment du règlement, entendit se prévaloir de la clause pénale, de style, ci-dessus rapportée, et demanda le paiement des six mois d'intérêts supplémentaires. La Chambre des requêtes, après la Cour d'appel de Poitiers, a accepté telle prétention, basée sur une interprétation littérale et rigoureuse du texte de l'acte, par les motifs suivants: « Attendu qu'*étant*

(1) Juris-Classeurs, *Semaine Juridique*, 1940, n° 1578.
(2) V. *supra*, p. 25 et s.

formellement stipulé dans l'acte d'obligation qu'en cas de remboursement à une date autre que celle fixée au contrat, l'emprunteur devrait tenir compte au créancier, à titre d'indemnité et à forfait, de six mois d'intérêts en sus de ceux courus, la Cour d'appel ne pouvait, *sans dénaturer la convention des parties*, ne pas exiger le paiement de cette indemnité forfaitaire ».

Le Tribunal Civil de Lyon a prononcé, le 6 juin 1940 (1), un jugement rendant responsable un notaire, rédacteur d'un acte de mainlevée d'inscription hypothécaire, des conséquences, dommageables pour les tiers, de l'omission dans son acte, d'une clause de style usuelle et même nécessaire pour que cet acte sorte à plein effet.

Voici les faits:

Les époux Vérand-Monnet vendent à un nommé Vincent un terrain moyennant un prix ultérieurement converti en une rente viagère; la vente est transcrite; les vendeurs donnent, aux termes d'un acte reçu par Me X..., notaire, mainlevée, mais seulement de l'inscription d'office et consentent à la radiation de celle-ci.

La clause de style: « en se désistant de tous droits et actions hypothécaires et privilégiées » ou « avec désistement de tous droits de préférence et d'action résolutoire » a été omise, sans doute par inadvertance du notaire rédacteur, bien plus, vraisemblablement, que par calcul et concert entre le notaire et le débiteur.

Le conservateur des hypothèques opère la radiation et délivre un certificat de radiation d'inscription en vertu d'un acte portant, dit-il: « mainlevée et désistement ».

Vincent, l'acquéreur, emprunte et hypothèque le terrain aux termes d'actes reçus par un autre notaire. Le terrain est saisi; un ordre est ouvert. Les époux Vérand-Monnet sont colloqués en vertu de leur privilège de vendeur conservé par la transcription et dont ils ne se sont

(1) Juris-Classeurs, *Semaine Juridique*, 1941, n° 1598.

point désisté aux termes de la mainlevée de l'inscription d'office. Les prêteurs, primés par la créance privilégiée des vendeurs, assignent le notaire rédacteur de la mainlevée et le conservateur des hypothèques en responsabilité et en réparation du préjudice que leur cause la dissimulation de la survivance occulte du privilège de vendeur.

L'omission d'une clause de style qui autrefois aurait été annoncée seulement par les mots « désistant », etc... (exemple tout à fait typique de la clause de style traditionnelle) a entraîné des conséquences dommageables pour des tiers, mais pourquoi ? sinon par ce que le conservateur des hypothèques chargé d'opérer la radiation, greffant sa faute sur la négligence du notaire, ne s'est pas aperçu qu'une clause de syle d'un usage absolument général et habituel dans les styles de tous les notaires, manquait justement dans l'expédition de l'acte de mainlevée qui lui était soumise à l'appui de la demande de radiation.

Et cependant, rien ne peut suppléer cette clause nécesaire et efficace. Ainsi, indirectement, mais indiscutablement, cette clause de style, dont la nature comme telle ne peut être contestée, est considérée comme utile et valable. Il a suffi, en effet, qu'elle fût omise, pour déclancher toute une série de dommages, qui auraient été évités automatiquement par sa simple insertion. « Attendu que X..., en établissant un acte de mainlevée d'inscription d'office sans désistement du créancier, a agi *contrairement à la pratique* du notariat; qu'il s'est *écarté de la formule usuelle* du notariat « de mainlevée avec désistement de tous droits de privilège et d'action résolutoire » (*Sic*), Amiaud, *Traité formulaire du Notariat, V° Mainlevée d'inscription hypothécaire,* formule 8, tome II, page 471); qu'il ne *pourrait sans doute produire aucun acte de mainlevée* de privilège du vendeur *ainsi établi par lui* ».

Remarquons que les juges ont pris soin de rappeler au notaire la grande utilité de suivre un formulaire qua-

lifié et qu'ils ont même indiqué la référence exacte sur ce formulaire, de la clause de style traditionnelle.

Ils lui rappellent également qu'un notaire chargé de rédiger un acte doit le faire dans les « formes », et que cette obligation ne doit pas être entendue dans un sens limitatif : « Attendu que l'article 68 de la loi du 25 Ventôse an XI, en vertu duquel les notaires peuvent encourir, s'il y a lieu, des dommages intérêts à raison de certaines nullités de forme commises dans leurs actes n'est pas limitative; — Attendu, en effet, que l'article 1er de la loi du 25 Ventôse an XI a institué les notaires pour donner aux actes les *formes légales* et l'authenticité qui en est la conséquence...; — Attendu qu'il suit de là que X..., notaire, a, en établissant un acte dont l'exécution à la lettre devait faire échec à une disposition légale d'ordre public, violé l'obligation que l'article 68 de la loi du 25 Ventôse an XI, lui a imposée et ainsi engagé sa responsabilité ».

En d'autres termes, la clause de style nécessaire est assimilée à une *forme légale.*

Enfin, le jugement affirme que le rôle de conseiller des parties est inséparable chez le notaire de son office public de rédacteur d'acte: — « Attendu qu'il est improbable que Y... ait dicté au notaire l'acte tel qu'il existe; que X..., notaire, avait pour devoir, au lieu de chercher à anéantir un des effets de l'acte de son confrère, de s'abstenir et, en tous cas, de bien éclairer les comparants; qu'en effet, un notaire engage sa responsabilité non seulement quand il donne un mauvais conseil, mais encore lorsqu'il omet d'en donner un bon, surtout à des gens simples ».

Au XVIII[e] siècle, le président Bouhier (1) avait déjà écrit, de l'officier public chargé de rédiger les actes : « *c'est lui qui est le maître de la forme* ; c'est à lui que les parties, souvent illettrées, sont obligées de s'en rap-

(1) *Œuvres*, I, p. 166.

porter; c'est lui qui est responsable de cette forme, s'il arrive qu'il fasse à cet égard quelque faute essentielle contre son devoir ».

Le notaire est chargé d'insérer dans l'acte qu'il rédige les clauses nécessaires pour faire sortir à effet, dans le cadre des lois, la volonté des parties d'après leurs intentions, qu'il est présumé bien connaître. Il me paraît difficile d'illustrer plus clairement notre théorie sur le rôle et la nature de la clause de style telle que nous l'avons présentée (1).

B. — Du fondement juridique des clauses de style.

Ainsi, il apparaît de l'analyse que nous venons de faire de la jurisprudence la plus récente intéressant la clause de style que celle-ci peut être assimilée à une *forme légale,* est aussi nécessaire qu'elle même, en les actes notariés. Et cela nous amène à préciser le fondement juridique des clauses de style dont l'étude ne saurait être séparée de la question de la validité, des conditions de validité des dites clauses (2).

1° La théorie subjective de MM. Lecomte et Voirin

I. — Exposé de la théorie. — A l'encontre de cette notion, M. Lecomte (3) a tenté de démontrer qu'il fallait assigner à la notion de clause de style un sens nouveau et tout à fait restrictif.

(1) Dans une autre espèce où il s'agissait de juger la responsabilité civile d'un notaire comme négociateur d'un prêt hypothécaire reçu en ses minutes, la Cour de Paris (1ère Ch., 21 octobre 1936) a trouvé dans deux clauses de style de cet acte « pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné », « le paiement du capital et le service des intérêts auront lieu en l'étude du notaire soussigné », un *commencement de preuve par écrit* opposable au notaire : « Attendu... que les stipulations figurant à l'acte même, et notamment l'élection de domicile... ainsi que la clause prévoyant le paiement et le remboursement du capital et le service des intérêts à la même étude... » (*J. des Not.*, 1937, p. 347.)

(2) V. *supra*, p. 44 et s.

(3) A. Lecomte, *op. cit.*, p. 320 et s.

M. Lecomte a été vivement impressionné par les divergences de la jurisprudence relative aux diverses clauses de style qui lui ont été déférées, diversité qui tient à ce que « la Cour de Cassation abandonne l'appréciation du caractère de style d'une clause au pouvoir souverain des juges du fond », autrement dit que la détermination de la nature de la clause de style est, pour la Cour de cassation, une question de fait (1).

A côté de ces divergences, M. Lecomte relève une imprécision sur le sens attribué dans les décisions aux mots : « clauses de style ».

Considérant, d'autre part, qu'il n'y avait pas de raison juridique sérieuse pour traiter différemment les clauses de style des autres clauses d'un contrat, M. Lecomte en conclut que les mots « clauses de style » sont, en quelque sorte, à contenu variable et qu'il faut les préciser en les restreignant pour les faire cadrer avec les seules décisions hostiles au maintien des clauses de style.

Il me semble que M. Lecomte se soit ainsi trop borné à l'analyse des décisions où la qualification de clause de style a été explicitement appliquée par la jurisprudence à des clauses litigieuses, sans rechercher, comme nous l'avons fait, les exemples plus nombreux où des clauses de style, les mêmes que celles qualifiées par lesdites décisions, ou d'autres ayant exactement le même caractère, ont été jugées et validées (2). ; il a trop regardé l'étiquette et pas assez son contenu, ce qu'elle renferme (3),

Quoi qu'il en soit, en prenant une à une ces décisions hostiles, M. Lecomte, constatant, d'une part, qu'elles sont fondées sur le manque d'intention, reconnu à la volonté des contractants et que, d'autre part, la Jurisprudence avait qualifié « de style » les clauses

(1) A. Lecomte, *op. cit.*, p. 210.

(2) V. *supra*, p. 51 et s.

(3) « Les mots ont une grande élasticité et souplesse... le langage illusionne par sa fermeté apparente, alors que derrière la même enveloppe immuable et raide peuvent se dissimuler des pensées diverses ». (Gény, *Science et technique en droit privé positif*, t. I, p. 151). — Cpr. : *supra*, p. 17 et s.

incriminées, en est arrivé à cette définition : La clause de style est « une clause qui figure dans la formule habituelle du type du contrat auquel elle se rapporte et que les parties ont reproduite dans leur propre contrat en s'inspirant de la formule, mais, sans que son contenu ait été ni prévu, ni voulu par elles » (1).

Il rejoint ainsi les définitions de M. le professeur Voirin :

La clause de style « est une formule creuse dictée par la routine », « une formule qui n'est pas l'œuvre de la volonté des parties » ; elle se caractérise « par son inéquation avec la volonté des parties » (2).

II. — Critique. — On peut, dès l'abord, reprocher à la théorie de M. Lecomte d'être une généralisation abstraite qui ne part pas de la réalité notariale, mais de certaines appréciations jurisprudentielles de cette réalité et qui, délibérément, pour justifier cette jurisprudence et sans raison bien probante, donne à un mot un sens contraire à son usage général et traditionnel.

Il admet sans difficulté qu'une clause de style doit d'abord être une clause usuelle, mais il ajoute « pour être véritablement de style, outre son uniformité, la clause doit comporter un autre caractère: une clause, même usuelle, même consacrée par les formulaires, ne saurait être pour autant de style *au sens propre du mot* (sic), si les parties qui ont recouru à son emploi ont entendu lui faire produire son plein effet. Une clause de style doit, pour mériter son appellation, avoir échappé à la prévision des parties contractantes ».

En d'autres termes, la nature de « style ou non » d'une clause dépend de l'intention des parties. « Si donc les parties ont attaché leur volonté à une clause proposée par la formule du contrat qu'elles concluent, cette clause cesse de mériter la qualification de clause de

(1) A. Lecomte, *op. cit.*, p. 220.
(2) Voirin, note D.P. 1929.2.83, cité par A. Lecomte.

style ; détachée de la formule et incorporée à la matière du contrat, elle devient une clause ordinaire. L'on ne saurait, en conséquence, déclarer que telle clause, d'une façon générale, est, ou n'est pas de style ; cette qualification dépend, en effet, essentiellement, du rôle de la volonté des parties dans l'élaboration de cette clause, rôle qui peut évidemment varier suivant les espèces... » (1).

La notion, ainsi présentée, est donc entièrement *subjective*, et son contenu est encore plus incertain que le contenu traditionnel. Appliquée à l'acte notarié qui jouit de toutes les présomptions de fait et de droit résultant de son authenticité, elle risque, ou de saper le principe même de cette authenticité, ou de se voir presqu'entièrement vidée de son contenu.

Nous élevant contre cette conception et reprenant, pour les grouper, les diverses constatations que nous avons établies jusqu'ici, nous allons préciser quel est, dans la vie notariale — milieu d'élaboration de la clause de style — le sens précis et réel attaché à cette notion, sens qui est dans l'esprit des notaires qui écrivent les clauses et aussi des juges qui les sanctionnent (2). Aux conceptions de M. Lecomte, nous opposons la *notion objective* de la clause de style.

2° La théorie objective de la clause de style

I. — *La clause de style doit être replacée dans son milieu d'élaboration — Le côté pratique de la question.* — Il importe d'abord de bien se pénétrer de ce fait, que la clause de style fait partie d'un ensemble et qu'elle ne peut valablement être étudiée que placée dans cet ensemble.

(1) A. Lecomte, *op. cit.*, p. 318. *in fine*, p. 319.

(2) M. A. Lecomte reconnaît, à plusieurs reprises, dans son article, qu'il est difficile de soutenir que les mots clauses de style ont été généralement employés dans les décisions judiciaires qu'il cite, avec le sens qu'il leur donne (!).

Il y a un fait : la précision et la certitude de la notion traditionnelle de clause de style, notion compréhensive, celle qui résulte de notre Etude.

Il y en a un autre : la différence de qualité, d'utilité, d'à propos des clauses de style en usage.

Il y en a un troisième : l'incertitude et l'imprévision d'une partie de la jurisprudence.

Il s'agit de savoir, avec la plus grande certitude possible, si, oui ou non, on peut employer avec sécurité les clauses de style et quelles précautions doit prendre le notaire rédacteur. Les choses les meilleures ne valent que par l'emploi qu'on en fait, et je dirais, par analogie avec l'expression de M. le professeur Voirin, que par « leur équation » avec la réalité et avec la volonté des parties. Le problème se résume donc à juger la valeur intrinsèque de la clause de style (1). Mais quoi qu'on en ait dit, la clause de style n'est pas une clause comme une autre ; le fait de son uniformité, de son emploi habituel, lui donne un caractère spécial. Sa répétition même la menace d'un danger particulier : la routine. Comme son antithèse d'ailleurs, la clause innovée, elle risque de se voir exposée aux coups de la jurisprudence pour emploi inutile, incohérent, inadapté et de nuire à la solidité de l'ensemble auquel elle appartient (2).

II. — *Les « traits » propres de la clause de style.* — Nous étudierons, par la suite (3), la valeur intrinsèque de la clause de style, mais, abordant la question par l'extérieur, ne peut-on, d'abord, justifier, par des consi-

(1) V. à cet égard, *infra*, p. 75 et s.

(2) Les habiletés de rédaction, elles aussi, ont connu des déboires analogues à ceux des clauses de style. Ainsi, dans le cas où deux frères avaient fait donation de leurs immeubles à leurs neveux et nièces en se réservant l'usufruit pendant leur vie des biens par eux donnés, sans stipulation expresse de reversibilité, mais en « imposant aux donataires l'obligation de laisser jouir le survivant pendant sa vie des biens donnés par le prémourant », le tribunal de Saint-Calais a décidé, par jugement du 22 février 1890, « que si l'on recherche l'intention des donateurs, en faisant abstraction des *habiletés de rédaction* destinées à la dissimuler, il n'est pas douteux..... »

(3) V. *infra*, p. 75 et s.

dérations extrinsèques, l'efficacité de principe de la clause de style et détruire le préjugé défavorable qui lui est opposé ?

Prenant le contre-pied de la définition de M. Lecomte, nous dirons que les clauses de style sont précisément celles qui ont été écartées par lui de cette acception : c'est-à-dire celles dont l'usage est habituel, sous la plume d'un notaire donné, qui sont adoptées par ce dernier, après étude, réflexion et vérification de leur efficacité pratique et acceptées, la plupart du temps, par les parties, en pleine connaissance de cause, pour préciser les conditions d'application et les effets d'un contrat.

Usuelles ou non usuelles, toutes les clauses d'un contrat doivent, sans distinction, être valables, si elles traduisent l'intention des parties. Or, le plus souvent, les clauses de style traduisent l'intention des parties. Il est certain qu'en fait, on se trouve, parfois, en présence d'actes mal rédigés, dans lesquels figurent des clauses contradictoires ou sans signification, il s'agit là de fautes du notaire ou du rédacteur ; mais c'est abuser du sens des mots que de réserver à ces seules erreurs la qualification de clause de style : ce sont, en réalité, — sans jouer sur les mots, — des fautes de style ! (1)

Pour celui qui est familiarisé avec la rédaction des actes, la question est toute autre : elle reste dans le domaine purement pratique. Une clause est ou n'est pas de style, c'est là une question qui se détermine par confrontation, soit avec les autres actes de même nature reçus par le même notaire, soit avec les formulaires attitrés du notariat (2) ; mais est-ce parce qu'elle est fréquente sous la plume d'un notaire, qu'une clause frappera moins l'attention des parties qui en entendent la

(1) Dans les cas, assez rares, où la clause de style ne traduirait pas la volonté des parties, n'aurait pas été acceptée par elles, v. *infra.*, p 72 et s.

(2) Cpr. : jugement cité, *supra* (p. 59) du tribunal civil de Lyon du 6 juin 1940.

lecture ? Un contrat de mariage est un acte usuel pour un notaire, mais exceptionnel pour les parties ; la clause de style doit donc être jugée objectivement et non pas subjectivement.

Au point de vue de leur efficacité, les clauses de style doivent se trouver sur le pied d'égalité avec toutes les autres clauses d'un même contrat ; et, s'il devait y avoir un degré entre leurs efficacités respectives, j'inclinerais à donner une sanction plus rigoureuse aux clauses de style.

Les parties, en effet, impressionnées par le long passé de ces clauses, qui ont traditionnellement réglé les mêmes situations, leur attribuent une autorité plus certaine et leur accordent une confiance plus absolue qu'à certaines clauses nouvelles dont parfois elles se méfient, restant sceptiques sur leur efficacité définitive (1).

III. — *La clause de style et le contrat d'adhésion. — Le notaire, interprète de la volonté des parties.* — Les clauses de style participent, en outre, à la nature, et donc, à l'efficacité du contrat d'adhésion. Ce contrat, — on le sait, — « se présente comme un ensemble de clauses reproduisant un contrat-type élaboré par les soins de l'une des parties contractantes » (Cpr.: A. Lecomte, *op. cit.*, p. 328), et à laquelle l'autre adhère, purement et simplement, en dehors de toute libre discussion. De même, les clauses de style, parce que, voulues par le notaire rédacteur de l'acte et conseiller des parties, présentées à l'adhésion des contractants lors de la lecture de l'acte et expressément acceptées par ces derniers,

(1) « Quand on constate comment les clauses qui n'ont pas encore passé à l'épreuve du temps et de la jurisprudence sont déclarées nulles ou valables selon qu'elles ont été rédigées d'une manière ou d'une autre, on comprend que les parties ne puissent accorder une entière confiance à ces clauses. » (V. de Fontana, *Contrat d'obligation avec clause d'accroissement*, Rev. du Notariat, 1938, n° 27.508. — R.C.N.J.C. 1938, 176).

ainsi qu'il résulte de leur signature, les obligent l'un et l'autre (1).

La boutade d'un notaire de l'arrondissement d'Aix : « Les parties, qui n'ont rien compris, ont signé avec le notaire », concrétise fort bien la principale objection faite aux clauses de style ; mais celle-ci ne peut être érigée en règle générale ; elle reste, au contraire, une exception de plus en plus rare (2). Mais, dans ce cas exceptionnel, l'utilité des clauses de style et la nécessité de leur pleine efficacité apparaissent encore plus grandes, car, si les parties, par ignorance du droit, ne sauraient exprimer les conséquences juridiques de leur vouloir, il est indispensable que le notaire puisse avec certitude suppléer à leur insuffisance.

S'il ne le faisait pas et qu'il ne veuille insérer dans un acte que des clauses susceptibles d'être pleinement comprises par les contractants, l'acte serait souvent réduit à un embryon sans caractère juridique ; et coupable de manquement grave à son devoir de conseil des parties, il serait très sévèrement jugé (3).

L'ignorance des parties du vocabulaire juridique ne saurait pas davantage être invoqué, car si les parties vont trouver le notaire c'est en tant que spécialiste, « technicien », chargé de mettre en forme une conven-

(1) Bien que les clauses de style puissent être ainsi rapprochées du contrat d'adhésion, on ne saurait toutefois méconnaître une différence importante entre les clauses du contrat d'adhésion et les clauses de style. Ici, il ne s'agit pas d'une adhésion à une formule proposée par l'une des parties dont la situation est « supérieure », « prépondérante » à l'autre, mais bien par un tiers, — le notaire, — qui doit être, par sa fonction, impartial ! Il n'en demeure pas moins que ce tiers, étant le conseiller des parties, insère en l'acte la clause de style à laquelle elles adhèrent, et qui les lie du fait de leur adhésion.

(2) Comme celle de certain baron du Moyen-Age qui apposait ses signes de validation en bas de chartes écrites en latin où il reconnaissait avoir commis les pires excès au détriment d'un couvent du voisinage. (A. Dumas, *Etude sur le classement des formes des actes*).

(3) Cpr. : jugement cité *supra* (p. 59) du tribunal civil de Lyon du 6 juin 1940.

tion dont ils ont dans l'esprit une conception rudimentaire, mais précise.

La femme qui renonce à son hypothèque légale serait la plupart du temps bien embarrassée s'il lui fallait expliquer la nature juridique de son privilège; ce qu'elle sait, c'est qu'elle accepte la vente faite par son mari et que, avec son bon sens, elle comprend que puisqu'elle vend, elle doit renoncer à tous ses droits.

Souvent, pendant la lecture d'un acte, un notaire est interrompu par l'une ou l'autre des parties qui demande des explications sur une clause dont elle ne pénètre pas le sens et l'explication sera d'autant plus facilement demandée que la clause paraîtra plus obscure.

Quand des vendeurs viennent trouver leur notaire, leurs intentions pourraient souvent se résumer ainsi :

M. et Mme X... vendent à M. Y... tel immeuble. Les vendeurs ne garantissent rien, ils renoncent à tous leurs droits, veulent encaisser leur prix et ne veulent plus entendre parler de rien !

C'est alors que le notaire, comme un architecte qui fait un plan après avoir compris les désirs de ses clients, intervient comme « technicien », met en forme un acte, qu'il traduit en style juridique et en son style à lui, notaire rédacteur de la volonté des parties.

Mais encore une fois cette conjoncture simpliste est tout à fait exceptionnelle et il suffit de feuilleter les minutes des actes notariés pour voir, par les nombreuses ratures du texte et les annotations apposées en marge, quelle attention les parties ont apportée à l'élaboration de leur acte et quelles précisions ou quelles rectifications elles ont fait insérer au moment de la lecture.

C'est en pleine connaissance de cause que les parties signent avec le notaire ; c'est en pleine confiance qu'elles adhèrent aux clauses de style rédigées par leur notaire.

M. Lecomte oppose aux clauses de style une pré-

somption de routine. « Il faudrait au moins supposer (pour assimiler la clause de style au contrat d'adhésion) — dit-il, — que le notaire a lui-même voulu assortir ces clauses d'efficacité.... Or, d'*ordinaire*, le rédacteur de l'acte a reproduit dans la teneur de cet acte une clause de style, par conformisme, par routine... » (1).

Le fait exceptionnel, — répétons-le (2), — la faute de style est érigée en règle générale !

M. Lecomte cite comme exemple :

La clause « sans garantie des vices apparents ou cachés » pour les ventes d'immeubles. Or, cette clause est employée d'une façon habituelle par tous les notaires de la ville d'Aix et il ressort d'une enquête faite auprès de chacun d'eux, que c'est avec une intention précise et à la suite d'une longue expérience que cette clause a été adoptée par eux pour tenir compte de la situation suivante :

La plupart des immeubles de cette ville sont très anciens; ils datent de plusieurs centaines d'années, et on peut affirmer qu'aucun propriétaire n'est actuellement à même de connaître les vices cachés de son immeuble. Obliger le vendeur à demeurer garant de ces vices, serait contraire à ses intentions et aboutirait à paralyser toutes transactions. L'acquéreur, de son côté, sait qu'il achète une vieille demeure, avec tous les risques qui y sont attachés.

M. Lecomte dit également que la clause de la vente d'un immeuble : « Tel qu'il se poursuit et comporte » n'a jamais eu de signification (3). Cette affirmation est tout à fait gratuite, car de toute évidence et d'après le sens littéral des mots, cette clause, vieillotte il est vrai, précise nettement l'intention du vendeur de bien attirer l'attention de son acquéreur sur le fait que l'immeuble est vendu tel qu'il apparaît aux regards ; elle rejoint la

(1) A. Lecomte, *op. cit.*, p. 330.
(2) V. *supra*, *p.* 67.
(3) *Op. cit.*, p. 322.

clause que nous venons de justifier : « sans garantie des vices même cachés ».

Ces clauses répondent à la volonté de l'une des parties de se décharger de la totalité des risques sur l'autre partie. Il ne saurait y avoir d'injustice dans pareille transaction; il ne faut pas oublier, en effet, que dans tout contrat, en l'occurrence le contrat de vente, il y a une question de risques qui doit être tranchée et que le vendeur entend, en principe, se décharger de tous risques, ce qui est accepté par l'acquéreur.

Dans cette question des risques, le notaire, ainsi que nous l'avons déjà expliqué, prend généralement parti, et, pour faire ce choix, le notaire a été guidé avant tout par l'intention présumée de ses clients, puis par son expérience, et enfin par des considérations d'ordre économique, social et moral (1).

Le notaire reste toujours et essentiellement le conseiller des parties et l'interprète de leur volonté, même pendant la rédaction et la lecture de l'acte.

Ce serait une erreur de croire que son rôle de conseiller finit avec la consultation (2). En rédigeant l'acte,

(1) Cpr. : *supra*, p. 28.

(2) Cpr. :jugement cité *supra* (p. 59) du tribunal civil de Lyon du 6 juin 1940. — Dans le même ordre d'idées, cet arrêt de la Cour de Colmar du 5 avril 1938, qui insiste sur le rôle de conseil du notaire : « Attendu que les notaires, officiers publics, institués pour donner aux conventions des parties les formes légales et l'authenticité, sont responsables... de toute faute commise par eux dans l'exécution des actes de leur ministère ; que... ils ont dans tous les cas... le devoir strict de suppléer à l'inexpérience ou à l'ignorance de celles-ci, en les éclairant sur leurs droits et en les *informant de la portée exacte des engagements qu'elles se disposent à souscrire... et que ce rôle de conseil subsiste tout entier lors de la rédaction de l'acte* que le notaire consacre par sa signature... » Comme il est à présumer que le notaire s'acquitte consciencieusement de son rôle de conseiller et d'interprète des volontés des parties, il doit s'ensuivre logiquement que les clauses de style ont été acceptées par les contractants en pleine connaissance de cause. Cpr. : Dalloz: *Nouveau Code civil annoté*, art. 1383, n° 974. — Cass. req. 8-11-1899. — D.P. 1900.1.22. — Cass. civ. 9-11-1904. — D.P. 1905-1-102. — 16-4-1935, D.H. 1935, 281. — Planiol et Ripert — *Traité pratique de droit civil*, t. VI, *Obligations*, par Esmein, n° 531.

le notaire interprète la volonté des parties. Il a pu se tromper. Mais le tribunal doit présumer qu'il a interprété leur volonté exactement, puisqu'il les a entendues, a pu, en effet, les interroger. Le tribunal, lui, ne voit pas les parties au moment de la conclusion du contrat. On n'a pas assez observé qu'il ne les voit — dans la mesure où il les voit ? — que lorsqu'elles sont en désaccord! (1).

On ne peut, bien entendu, nier que des formules surannées, maladroites ou inutiles, apparaissent dans certains actes ; cela est regrettable ; mais ce ne sont là que des exceptions qu'il faut chercher à corriger par une meilleure formation professionnelle des notaires, en attirant sans cesse leur attention sur l'utilité de maintenir perpétuellement à jour leur vocabulaire et leur style. Un tel résultat doit être facilement obtenu, le notariat étant une institution bien vivante, douée de dynamisme, en pleine évolution avec son siècle et se plaçant bien souvent, à la tête, sinon à l'avant-garde, des innovations juridiques (2),

(1) Et cela demeure vrai, même sous l'empire de la loi du 23 mai 1942, sur *la comparution personnelle des parties devant les tribunaux,* qui a rendu leur comparution effective (le titre XV du livre II du Code de procédure civile est rubriqué: *De la comparution personnelle des parties et de leur interrogatoire,* alors qu'il portait précédemment: *De l'interrogatoire sur faits et articles.*). N'empêche, en effet, que le tribunal n'entendra les parties, — lorsqu'il les entendra, « en tout état de cause et en toute matière... d'office ou sur demande de l'une quelconque des parties en cause » (art. 324, nouv., C. pr. civ.), — que lorsqu'elles sont en désaccord !

(2) Il n'y a, pour s'en convaincre, qu'à consulter les travaux de l'Association Nationale des Notaires, tels qu'ils résultent des différents comptes rendus parus dans les bulletins de cette Association, surtout pendant les années 1938 et 1939. V. notamment les études sur l'extension de la capacité de la femme mariée et les projets de modification du régime matrimonial légal, et le remarquable rapport de notre confrère, Me Marcel David, notaire à Aix, sur cette question. — Ne peut-on pas penser que, — pour leur part, — ils ont préparé les modifications apportées par la loi toute récente, du 22 septembre 1942, aux effets du mariage quant aux droits et devoirs des époux, — et qu'ils seront de tout intérêt quand seront abordées de plus importantes réformes concernant les régimes matrimoniaux ?

IV. — *Nullité des clauses de style contraires à l'ordre public, contradictoires ou « routinières ».* — Du reste, il va de soi que les clauses dont s'agit, — dictées par l'esprit de routine, ou contradictoires les unes des autres, — qui ne sauraient, dès lors, répondre à la commune intention des parties, — doivent être déclarées nulles, en dépit de l'article 1341, C. civ., aux termes duquel: « ... il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, et sur ce qui serait allégué avoir été dit *avant, lors* ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre de cinq cents francs... ». Ici, en effet, il n'est point demandé de prouver par témoins qu'il a été dit avant ou lors de la passation de l'acte autre chose qu'il y est déclaré, mais simplement de juger purement et simplement que les clauses en question, à l'évidence, sont nulles et de nul effet, ainsi qu'il appert de leur contradiction ou de leur inutilité. Nous n'entendons pas plus valider de telles clauses que nous n'entendrions soutenir que seraient valables les clauses de style contraires à l'ordre public (1). Seules, en définitive, sont valables, — et c'est là tout ce que nous avons voulu établir quant à présent, — les clauses de style qui répondent à la commune intention des parties, étant acquis qu'il sera malaisé, le plus souvent, pour les parties, de faire la preuve que telle clause ne répond pas à leur commune intention, celle-ci devant être présumée avoir été régulièrement exprimée, traduite par le notaire, rédacteur de l'acte (2).

V. — *A défaut de la volonté des parties, la clause de style a son fondement dans l'usage.* — Que si, d'aventure, il arrive qu'on ne puisse considérer, pour telle ou telle raison déterminée, que le notaire aie interprété la volonté des parties en insérant dans l'acte telle clause de style, celle-ci n'en sera pas moins régulière et valable,

(1) Cpr. : *supra*, p. 51, note 2.
(2) V. *supra*, p. 72.

le notaire devant être réputé alors comme l'interprète de l'usage, des usages que la clause de style a pour objet de préciser (1). A défaut de la volonté des parties, la clause de style a, alors, son fondement dans l'usage. Ce qui fait alors la valeur des clauses de style, c'est qu'elles expriment l'usage, qui fait la loi des parties si elles n'y ont point dérogé. L'on peut, en effet, très raisonnablement, voir dans la clause de style une suite du contrat dont il est question dans l'article 1160, du Code Civil : « On doit suppléer dans le contrat les clauses qui y sont d'usage, quoiqu'elles n'y soient pas exprimées. »

Les parties peuvent ne pas l'avoir voulue. Mais elles s'en sont remises au notaire, dont, — encore une fois, — c'est le métier (2). Il n'est, alors, pas même nécessaire qu'elles la comprennent (3). Elles sont soumises aux clauses de style, comme elles sont soumises aux dispositions du Code civil. Seulement, lorsqu'on fonde, ainsi, la clause de style sur l'usage, il faut attacher plus de valeur aux clauses de style général qu'aux clauses de style particulier du notaire dont il peut convenir de réfréner les fantaisies individuelles ; il faut avoir plus d'égards pour ce qui est d'usage courant dans la profession.

Quoiqu'il en soit, — ayant ainsi précisé le fondement juridique et les conditions de validité de la clause de style, — n'est-il pas permis de penser et de dire que la clause de style, étudiée dans son cadre, apparaît comme intimement unie à l'acte notarié dont elle demeure un des éléments constitutifs essentiels ? Et ne peut-on pas dire que chaque clause apporte une précision particulière à l'acte, et que leur ensemble édifie une construction cohérente, un instrument homogène destiné à faire sortir à plein effet l'acte juridique dont il doit assurer l'exécution (4) ?

(1) V. *supra*, p. 43.
(2) V. *supra*, p. 69.
(3) V. *supra*, p. 69.
(4) Cpr. : Amiaud, *Clauses de style, clauses préventives en usage dans le notariat, leur valeur.* (Extrait de la Revue du notariat, 1873).

CHAPITRE II

DES EFFETS DE LA CLAUSE DE STYLE. LA CLAUSE DE STYLE ET L'AUTHENTICITE

I. — Force obligatoire des clauses de style. — Ainsi donc la clause de style est valable, soit qu'en l'insérant dans l'acte, le notaire ait exprimé la commune intention des parties, ou se soit, de la sorte, conformé à l'usage. Elle va lier les parties, tout comme toute autre clause, génératrice de droits et d'obligations.

II. — La clause de style et l'authenticité. — Valeur intrinsèque de la clause de style. — Mais la question essentielle, ici, est celle de savoir si les parties vont être tenues, en ce qui la concerne, *jusqu'à inscription de faux,* — la clause de style participant, dès lors, au caractère d'authenticité de certaines clauses de l'acte notarié et obligeant, par suite, la partie qui alléguerait sa fausseté, « à faire la preuve de ce faux, mais à charge de s'engager dans la procédure spéciale du *faux incident civil.* (C. proc. civ., art. 214 et s.) » (1). — « procédure très compliquée, (qui) se divise en trois périodes, (dont) chacune se termine par un jugement » (2) ! En d'autres termes, quelle foi accorder aux clauses de style, insérées dans l'acte notarié ? Question de tout intérêt, également, — qui met en jeu la *valeur intrinsèque* de la clause de style, qui a trait à son rapport avec l'authenticité.

a) *Rappel des principes.* — Pour résoudre cette question, il nous faut rappeler brièvement quelques principes bien connus.

(1) A. Colin et Capitant, *Cours élém. de dr. civ.*, 9me éd., t. II, n° 744.

(2) Glasson et Tissier, *Précis proc. civ.*, 2e éd., t. Ier, n° 731.

On sait, en effet, qu'aux termes de l'article 1317 du Code civil, « l'acte authentique est celui qui a été reçu par officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises », — et que cet acte « fait pleine foi. L'effet de l'authenticité est que l'acte fait foi sans vérification préalable » (1). « On considère que, en apposant son sceau à l'acte, l'autorité publique s'y imprime elle-même..., elle entend donner l'ordre de croire à l'instrument, interdisant d'en discuter la vérité. » (2)

Mais, on sait aussi que, si une présomption de vérité s'attache, en principe, à tous les faits relatés par les actes des notaires, le degré de force de cette présomption varie suivant le mode dont ces faits sont parvenus à la connaissance de l'officier public.

L'acte notarié peut comprendre des énonciations émanant du notaire ou des parties.

Les énonciations du notaire peuvent concerner des faits dont il a eu lui-même directement connaissance « ex propriis sensibus », ou des faits qu'il rapporte sur la déclaration des parties. La force probante des premières énonciations est absolue, elle vaut à l'égard de tous jusqu'à inscription de faux. Cette force probante est telle qu'elle est opposable non seulement aux parties contractantes, mais aux tiers (3).

S'il s'agit d'énonciations qui ne sont que des relations de faits déclarées au notaire et auxquelles fait défaut le témoignage personnel de l'officier public, elles ne font foi que jusqu'à preuve contraire, ou même ne valent que comme simple commencement de preuve selon le rapport plus ou moins étroit qu'elles présentent

(1) Toullier, *Le droit civil français suivant l'ordre du Code*, 6e éd., 1846-1848, t. VIII, p. 112

(2) A. Dumas, *Etude sur le classement des formes des actes*, p. 30.

(3) Cpr. : Cass. 14 février 1828. — Paris, 10 janvier 1891. — Dijon 8 juillet 1898. — Baudry-Lacantinerie et Barde, *Oblig.*, 2e éd., t. III, n. 2082. — A. Colin et Capitant, *op. cit.*, t. II, n. 744 et s.

avec l'objet de la convention. Il en résulte que ces faits peuvent être déniés suivant les règles du droit commun par tous les intéressés. D'après Vétillard (1), on peut classer en trois catégories les faits et constatations contre lesquels l'inscription de faux est seule recevable :

1° les faits accomplis par le notaire lui-même, tels que la rédaction et la date de l'acte, la lecture aux parties, l'indication du lieu où il a été rédigé, sa signature, l'attestation qu'une grosse au porteur a été bâtonnée;

2° les faits dont il a été le témoin oculaire, tels que la comparution des parties et leur identité, l'apposition de leurs signatures, la numération des espèces, la déclaration qu'une grosse au porteur a été représentée (2) ;

3° les faits qu'il atteste avoir entendus, par exemple la matérialité des déclarations à lui faites par les parties et le consentement qu'elles ont exprimé.

A l'inverse, ne font foi que jusqu'à preuve contraire et ne valent que comme commencement de preuve selon les circonstances : le contenu aux déclarations des parties (3), les constatations et énonciations qui, même émanant directement du notaire, ne constituent de sa part qu'une appréciation ou un avis personnel, tels que l'interprétation que comporte une clause d'un contrat (4). même figurant au rang de ses minutes et même reçu par lui.

A titre d'exemple, l'énonciation d'un testament public suivant laquelle le testateur a dicté son testament au notaire et l'a signé, ne peut être contestée que par la voie de l'inscription de faux ; mais le caractère de

(1) Charles Jacquet et Vétillard, *Traité de la mainlevée d'hypothèque*, 2e éd., p. 41, n° 55, p. 54, n° 78.

(2) Cass. civ., 4 décembre 1876 — S. 77.1.269. D.P. 77.1.183.

(3) Cass. req., 22 novembre 1869. — S. 70.1.339. — D. P. 70.1.333. — Cass. req., 13 juillet 1874. — S. 74.1.469. — D. P. 75.1.106. — A. Colin et Capitant, *op. cit.*, t. II, n° 745.

(4) Lyon, 26 juin 1888. — A. Colin et Capitant, *loc. cit.*

l'authenticité n'est pas attaché à l'affirmation du notaire que le testateur était sain d'esprit (1).

La force probante spéciale résultant de l'authenticité ne s'étend pas aux énonciations qui sont relatives à des faits accomplis hors la présence de l'officier ministériel, et, d'une façon générale, toutes les énonciations émanant des parties sont soumises aux règles de preuve de droit commun : seul le fait de la matérialité de ces déclarations est couvert par l'authenticité (2).

Or, les actes sont rédigés en vue d'assurer l'efficacité des dispositions qu'ils contiennent (3). En présence d'une énonciation d'un acte, une question préliminaire se pose :

Cette clause correspond-elle à la volonté des parties ? Si oui, elle doit, sous réserve de sa conformité aux lois, sortir à plein effet.

Si non, elle doit être annulée, annulation qui entraînera celle de tout l'acte, si nous sommes en présence d'une disposition essentielle, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

La preuve de cette conformité entre la volonté des parties et les énonciations de l'acte dépend de la foi accordée à l'instrument. Nous venons de voir que le caractère d'authenticité conféré aux actes notariés, donne à leur contenu, une présomption spéciale de vérité, mais que cette présomption n'a pas la même puissance pour les différentes énonciations de l'acte.

Pour connaître le degré de confiance à accorder à une énonciation donnée d'un acte notarié, il faut donc préalablement répondre à la question suivante :

(1) *Rec. Civ. et Not. des Juris-Classeurs,* 20 mars 1938, n° 606.

(2) Cass. civ., 21 février 1938. *Journal des Notaires,* 1938, p. 953.

(3) Cpr. : l'article 1157, C. civ. : « Lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle ne pourrait en produire aucun. »

Participe-t-elle à la présomption spéciale de l'authenticité ? Dans l'affirmative, un seul moyen de la combattre : l'inscription de faux (1).

Dans le cas contraire, la présomption de conformité de cette clause avec la volonté des parties demeure, mais elle peut être combattue avec plus de facilité par les moyens de droit commun, en se soumettant toutefois aux exigences de l'article 1341 du Code Civil.

Notons cependant que, même pour ces énonciations, la présomption de vérité est plus grande que pour un acte sous signatures privées, en vertu du caractère d'officier public du rédacteur et en considération de son devoir de conseil des parties (2), qui doit être présumé avoir été consciencieusement rempli.

On ne peut donc empêcher l'effet d'une stipulation contenue dans un acte notarié, qu'en rapportant la preuve de « l'inéquation » (3) de la clause incriminée avec la volonté des parties, preuve qui ne peut être faite que suivant la procédure de l'inscription de faux (4) s'il s'agit d'une énonciation à caractère authentique et par la procédure normale dans le cas contraire.

b) *Application de ces principes aux clauses de style.* — Les clauses de style, en tant que partie intégrante de l'acte notarié, sont régies par les règles générales que nous venons de rappeler ; mais participent-elles à l'autorité spéciale de l'authenticité et dans quelle mesure ? Là, — répétons-le, — est toute la question (5).

Rappelons, dès l'abord, que tout le contenu d'un acte se groupe autour de sa partie essentielle *dispositio* ou *narratio* (6), tout le surplus constitue des parties

(1) Trib. civ. Quimperlé, 24 mars 1938. *Rep. gén. du Not.*, 1938, article 25.313.

(2) Cpr. : ce qui a été dit à ce sujet, *supra*, p. 72.

(3) Cpr. : *supra*, p. 64.

(4) V. *supra*, p. 75 et s.

(5) V. *supra*, p. 75.

(6) V. *supra*, p. 14.

accessoires ou dépendantes, ce sont des clauses explicatives, complémentaires ou finales.

Les clauses explicatives sont couramment désignées sous le nom d'exposé ; elles contiennent l'indication des motifs immédiats qui font agir l'auteur de l'acte, le récit des faits et des circonstances d'où est sortie la résolution manifestée par le dispositif (1) ; mais ces énonciations, si elles sont ordonnées en vue du dispositif principal de l'acte, ne contiennent elles-mêmes, aucune disposition de volonté et ne sont donc pas à proprement parler des clauses de style; elles ne font foi que jusqu'à preuve contraire.

On réserve le nom de clauses complémentaires à celles qui sont « le prolongement du dispositif principal, elles sont destinées à assurer la pleine efficacité de l'acte juridique conformément au droit des temps » (2).. Ce sont celles qu'il convient d'ajouter parce qu'elles sont la suite nécessaire des dispositions arrêtées par les parties. Telles étaient autrefois les clauses de tradition feinte, de constitut possessoire, de dessaisine-saisine. De nos jours on peut citer la clause suivante de l'acte de vente : « L'acquéreur fera transcrire une expédition des présentes au bureau des hypothèques ». Ce n'est pas une clause proprement dispositive ; elle s'analyse plutôt en une

(1) Cette partie du document est tantôt très courte, tantôt très développée, mais elle a toujours une grande importance. La rédaction en est naturellement soumise à des variations infinies, mais les formules en ont été cependant sans cesse recopiées sur les formulaires et les actes antérieurs. Il arrive assez fréquemment que l'exposé soit enchevêtré avec le dispositif, et, d'autre part, un très grand nombre d'actes en sont totalement dépourvus. » Giry, *Manuel de diplomatique générale*, p. 548.

A titre d'exemple, un acte de quittance peut être rédigé de deux façons différentes : soit en groupant en tête de l'acte le rappel de toutes les circonstances qui ont donné naissance à la créance qu'il s'agit d'éteindre, soit, au contraire, en mélangeant cet exposé avec le dispositif en une longue phrase unique. Les observations préliminaires d'un acte de partage représentent un exposé nettement séparé du dispositif de l'acte.

(2) A. Dumas, *Etude sur le classement des formes des actes*, p. 82.

formalité nécessaire à la pleine efficacité de l'acte, mais formalité légale, indépendante du consentement des parties. On peut cependant la considérer comme une clause de style, mais d'un caractère très particulier, étant donné que, pour l'acte notarié c'est la responsabilité du notaire qui est substituée à celle des parties pour l'accomplissement des formalités.

Les clauses finales sont des formules dont l'objet est d'assurer l'exécution du dispositif principal, « d'empêcher qu'il y soit porté atteinte, de garantir sa validité, de réserver les droits des tiers, d'attester l'exécution des formalités requises et enfin d'indiquer les moyens qui ont été employés pour donner au document une valeur probatoire ». Ce sont des dispositions secondaires qui imposent des obligations de détail, conséquences de la disposition principale, mais qui ne seraient pas forcément nécessaires sans une stipulation précise.

Comme les clauses réservatives (1), elles rentrent dans la troisième catégorie des énonciations auxquelles nous reconnaissons le privilège de l'authenticité : « Les déclarations faites au notaire par les parties et le consentement qu'elles ont exprimé ». Que l'on n'excipe pas que ces stipulations sont l'œuvre du notaire et non des parties. Certains, en effet, enclins à croire « que l'objet d'un instrument échappe à toute détermination formelle variant à l'infini suivant les espèces », en arrivent à conclure que la clause de style, de série, de standardisation, ne saurait être la fidèle tradition de la volonté des parties et qu'elle devrait être acceptée en quelque sorte sous bénéfice d'inventaire. Mais c'est confondre le fond et la forme, et oublier que si la forme est l'œuvre du notaire (2), le fond, la substance, la matière de l'acte, sont l'œuvre des parties, et que le notaire n'est que l'interprète de leur volonté. Si la clause de style était

(1) V. *supra*, p. 32.

(2) Loi du 18 Ventôse an XI, art. 1er. — Cpr. : *supra*, p.61

imposée aux clients et ne traduisait pas la volonté du disposant, elle constituerait de la part du notaire-rédacteur, un véritable faux intellectuel : or une pareille faute ne saurait se présumer.

Il en résulte que les clauses de style, dans le sens que nous avons toujours donné à cette expression au cours de cette Etude, sont couvertes par l'authenticité de l'acte et font foi de leur contenu jusqu'à inscription de faux.

c) *Justification du caractère authentique des clauses de style. — Objections et réponses.* — Mais comment concilier cette théorie avec l'existence des clauses de style qui sont en contradiction avec une autre disposition de l'acte, qui sont d'apparence mensongère, des clauses de style sans objet maintenues par simple routine.

Remarquons d'abord que nous sommes, en ces cas, en présence de vices de rédaction résultant, soit d'une faute, soit d'une erreur, soit d'un défaut de compréhension du notaire ; la faute, d'ailleurs, ne saurait se présumer, le notaire ayant très bien pu, de bonne foi, mal interpréter la volonté des disposants (1).

Or, malgré toute la considération que nous avons réclamée pour l'acte notarié, comment ne pas reconnaître qu'il participe à toutes les faiblesses des œuvres humaines, qu'il est sujet à erreur, à négligence et à faute de la part de son rédacteur ?

Quand il y a contradiction entre deux clauses, on est en présence, non d'un faux, mais d'une obscurité, d'une incertitude sur la véritable intention des parties, la solution est une question d'interprétation, qui doit se faire

(1) Cpr. : Trib. civ. Quimperlé, 24 mars 1938 : « Attendu que ce n'est pas faire échec au principe du respect dû aux actes notariés que de supposer la possibilité pour un officier public ou ses préposés de faire erreur en traduisant ce que de bonne foi il pensait être la volonté des disposants. (*Rep. gén. du Not.*, 1938, n° 25.313.)

conformément aux dispositions des articles 1156 et suivants et 1341 du Code Civil, sans qu'il soit besoin de contester l'authenticité de la clause. La Cour de Gand a statué le 28 février 1882 sur un cas de cette espèce (1) : il s'agissait d'un acte de vente d'immeuble contenant une clause générale de non garantie du chef des servitudes. « A la suite de cette clause, figurait une seconde clause qui prévoyait spécialement l'absence de garantie du vendeur du chef de certaines servitudes nommément désignées. » M. Lecomte (2), approuvant la manière de voir de la Cour, a estimé que cette deuxième clause démontrait, sans contestation possible, que les parties n'avaient attaché aucune importance à la clause précédente ; que celle-ci ne reflétait pas leur volonté, car, dit-il, il est bien évident qu'elles n'auraient pas pris la peine d'exclure, par une clause spéciale, la garantie du vendeur relativement à certaines servitudes, si elles avaient pris garde que cette garantie se trouvait déjà exclue d'une façon absolument générale, pour toutes les servitudes quelles qu'elles fussent (3).

Je ne suis pas du tout convaincu que l'interprétation de M. Lecomte corresponde à la réalité objective. Quiconque a assisté à la rédaction et à la lecture d'acte notarié sait combien parfois les parties demandent au notaire d'insister sur un détail de leur acte qui, pour elles, est primordial. Le notaire a inséré dans l'acte une clause générale de non-garantie des servitudes, pour plus de sûreté, pense-t-il ; les parties insistant, il insère une clause spéciale concernant telle servitude, mais il oublie de mettre un seul mot « notamment », et doctrine et jurisprudence échafaudent toute une théorie

(1) D.P. 1883.2.40.

(2) *Op. cit.*, p. 326.

(3) M. Lecomte reconnaît, d'ailleurs, que les termes employés par la Cour pour qualifier la clause laissent à penser que l'expression clause de style est prise dans un sens qui n'est pas celui qu'il lui attribue dans son Etude. — Cpr. : *supra*, p. 65, note 2.

sur ce qui n'a été, en fait, qu'un accident de rédaction (1).

La deuxième objection concerne les clauses dont la présence inutile ou forcément inefficace, ou en désaccord avec la réalité sociale contemporaine, ne peut être expliquée que par la seule force d'une habitude irraisonnée, en d'autres termes de la routine

Nous ne discuterons pas le fait, qui a été reconnu maintes fois au cours de cette Etude (2) ; nous allons seulement chercher à le réduire à l'importance réelle que lui donne l'étude objective des actes et à le concilier avec ce que nous avons dit de l'authenticité.

Remarquons d'abord que, sous la dénomination de clauses de routine, on peut comprendre deux catégories de clauses bien différentes :

1° Les clauses dispositives, que les parties ont insérées « parce que c'était l'habitude et sans y attacher d'importance et qu'elles n'ont jamais eu sérieusement l'intention d'appliquer » (3). Loiseau disait : « Les notaires insèrent quelquefois en leurs contrats des clauses dont les parties, ni eux-mêmes, n'entendent pas bien l'effet et l'importance et telles bien souvent que si les contractants les entendaient, ils ne s'y voudraient pas soumettre » (4).

2° Les énonciations qui consistent en de simples développements verbaux, en des pléonasmes, en des paraphrases plus ou moins longues, mais, en tous cas, inutiles. Ce sont ces développements superflus que l'Ordonnance d'octobre 1535 reprochait déjà aux notaires, les accusant de mettre en leurs actes : « choses

(1) V. également l'exemple cité. *supra*, p. 52, du conflit entre la clause d'attribution et celle de folle enchère.

(2) Cpr. : not., p. 72

(3) Cpr. : Demogue, *Rev. trim. dr. civ.*, 1933, p. 488. — Cpr. : *supra*, p. 33.

(4) Loiseau, *Traité du déguerpissement*, Livre IV, chap. II, n° 12.

superflues ou grande multiplication de termes synonymes » (1).

La doctrine et la jurisprudence n'ont pas généralement fait la discrimination nécessaire entre ces deux genres de clauses de routine, et, en pratique, elles sont l'une et l'autre confondues dans la même réprobation sous le terme générique de clauses « devenues de style » (dans le sens péjoratif du mot); alors que les premières seules sont des clauses de style, les autres n'étant que des fautes de style, des fautes de rédaction qui relèvent de la grammaire, de la syntaxe, de l'art d'écrire, on aurait dit autrefois du « dictamen » (2).

Entre la clause de style telle que nous l'avons définie, c'est-à-dire telle qu'elle devrait être, et la clause de routine, il n'y a qu'une distinction de qualité, comme entre un travail bien fait et le même travail mal fait.

Rien n'a été plus exagéré que le rôle de la routine dans les actes des notaires ; on a beaucoup disserté sur ce sujet (3).

Il est certain que, dans l'Ancien Droit, les notaires ont beaucoup abusé de leur faculté d'extension et que

(1) A titre d'exemple, cette clause d'une donation faite en 1269, au temple de Seraincourt (S.-et-O.) par Robert de Mainbressy : il donne des propriétés « en leur apartenance, en queisconques droits, et en queisconques choses que ce soit soit en rante, soit en fruits, soit en preis, soit en issues, soit en ban, soit en justices, soit en amende, soit en bleiz, soit en denrées, soit en boi, soit en terres arables, soit en près, soit en four, soit en moulin, soit en reviens, soit en fiez, soit en hommages, soit en autres choses queis qu'elles soient et puissent estre. » (Giry, *op. cit.*, p. 552.)

(2) Cpr. : *supra*, p. 74.

(3) « La pratique révèle que, fréquemment, les notaires, très fidèles à de vieux formulaires, y copient parfois des clauses qui ne reflètent pas les préoccupations réelles des parties, et comme malheureusement le langage notarial est assez différent du langage populaire, il peut arriver que les parties ne protestent pas au moment de la signature, parce qu'elles ne sont pas en état de comprendre ces clauses. » (Cpr. : Desserteaux, cité par Lecomte, *op. cit.*, p. 319, *in fine*,)

souvent leurs actes étaient devenus d'inutiles paraphrases du dispositif principal.

Mais, depuis la Révolution, le style des actes a beaucoup changé sous ce rapport et à son avantage ; l'évolution des mœurs et de la vie économique a obligé le notaire à adapter son style à l'ambiance nouvelle, à le « reconsidérer ». C'est un fait que les clauses de routine sont devenues tout à fait exceptionnelles ; elles sont complètement absentes des formules usuelles de la plupart des études de la Région Provençale. Ce qui se retrouve encore, assez couramment, c'est ce que nous avons appelé la faute de rédaction, le pléonasme, la paraphrase inutile ; exemple : « Voulant et entendant que ce désistement vaille purge de ladite hypothèque légale », et encore la formule relative aux servitudes dans l'acte de vente (1).

Comment cependant concilier l'existence des clauses de routine qui survivent avec le principe de l'autorité et de la confiance à accorder aux clauses de style ? Constituent-elles de véritables faux intellectuels et faut-il, pour les faire tomber, employer la voie de l'inscription de faux ?

Rappelons d'abord que les actes notariés sont rédigés par des professionnels soumis à une étroite discipline ; « ayant le sentiment des responsabilités qui pèsent sur eux, ils ne veulent rien laisser au hasard. Par prudence, ils aiment mieux user de modèles consacrés par l'expérience que de se livrer à des fantaisies » (2).

Il faut tenir compte aussi de cette constatation d'ordre psychologique que « les routines sont souvent plus fortes que les volontés individuelles » (3). Mais tout cela s'analyse en des excuses, en des circonstances atté-

(1) V. *infra*, ANNEXE[s] : p. 110, p. 106.

(2) A. Dumas, *Etude sur le classement des formes des actes*, p. 37.

(3) A. Dumas, *op. cit.*, p. 74.

nuantes pour le notaire. Si on veut aller au fond du problème, « il faut tenir compte du rôle que joue la fiction dans la vie juridique » (1),

« A l'expérience, on éprouve le besoin d'alléger les exigences de procédures trop minutieuses. On y supplée par des actes feints ou imaginaires : ils attestent, en un mensonge consacré par l'usage, que les solennités impérieusement prescrites ont été régulièrement accomplies... Sauf le cas d'une fiction admise par l'usage, il faut avoir foi aux énonciations d'un acte authentique » (2).

La clause de style stipulant le paiement d'un prix de vente en monnaie d'or et d'argent, que nous avons eu l'occasion d'étudier à propos des décisions du Tribunal civil de la Seine du 6 avril 1927 et de la Chambre civile de la Cour de Cassation du 21 novembre 1932 (3) présente un exemple qui illustre à merveille la génèse d'une fiction notariale : « On peut supposer que cette clause a été introduite dans les contrats et que son emploi s'y est généralisé à une époque où les parties tenaient essentiellement à exclure dans leurs relations contractuelles toute monnaie fiduciaire en raison de son insécurité» (4). et alors également que toutes les stipulations monétaires étaient permises

Peu à peu, les parties ont cessé d'attacher de l'importance à cette clause, en raison de la sécurité du billet de banque et de l'obligation faite à l'Institut d'émission de rembourser à vue ses billets en espèces d'or ou d'argent Cependant, par prudence, la clause continuait à

(1) Gény, *op. cit.*, t. III, p. 371, 373 — Cpr. : *supra*, p. 33, s.

(2) A. Dumas, *op. cit.*, p. 60 : « L'histoire en donne de nombreux exemples. Il suffit de rappeler les clauses de tradition feinte que les notaires ne manquaient pas d'insérer dans les actes translatifs de propriété, la procédure du décret volontaire qui aboutissait à purger d'hypothèques un immeuble aliéné à l'amiable par la fiction d'un décret forcé. »

(3) V. *supra*, p. 51, p. 53.

(4) A. Lecomte, *op. cit.*, p. 322.

être insérée, pendant que les créanciers, habitués aux billets de banque, exigeaient de moins en moins souvent, à l'échéance du remboursement, le paiement en espèces métalliques. La clause, nettement dispositive à l'origine, devenait une simple faculté que le titulaire laissait tomber en désuétude : ce n'était plus qu'une façon imagée de stipuler que le paiement devrait avoir lieu en monnaies ayant un pouvoir d'achat analogue à celui de l'or

Ces considérations n'ont plus, à l'heure actuelle, qu'un intérêt historique : depuis le 1er octobre 1936, le régime du cours forcé est rétabli et toutes les stipulations monétaires que les parties peuvent chercher à insérer pour redonner à l'or son ancienne royauté sont impitoyablement annulées par la jurisprudence (1).

Si, de plus, on pénètre bien le fond des choses, cette clause ne s'analyse pas en une véritable fiction, mais bien en une clause efficace en elle-même, tombée provisoirement en désuétude du fait de la négligence de ses bénéficiaires, mais qui peut soudainement retrouver, avec une nouvelle utilité, un regain d'efficacité.

En effet, si de nos jours une clause or était de nouveau insérée, ce ne se serait pas une clause de routine, mais bien, au contraire, une clause d'innovation, un essai, téméraire peut-être, pour trouver une solution répondant à un désir très caractérisé des parties et qui puisse passer au crible de la Jurisprudence.

D'une nature toute différente et beaucoup plus nette

(1) Ce qui ne veut pas dire que: « la jurisprudence annule toutes les dispositions quelles qu'elles puissent être, par lesquelles les intéressés cherchent à se garantir contre le risque de dévaluation du franc. Rien n'est plus inexact : « Il appartient au créancier, a déclaré, le 23 juin 1924, la Chambre civile de la Cour de cassation (S. 1925.1.257), d'éviter par des mesures appropriées le préjudice qui pourrait résulter pour lui de la dépréciation éventuelle de la monnaie indiquée pour le paiement. » (Achille Mestre, *Contrat valable et contrat nul en période de cours forcé, Rec. civ. et Not. des Juris-Classeurs,* 1938, n° 57).

serait un paiement effectué en billets de Banque de France et qui serait énoncé dans l'acte comme ayant été fait en espèces d'or et d'argent : ce mensonge ne saurait s'analyser qu'en une fiction inspirée par un long usage disparu progressivement et presque insensiblement.

Les clauses relatant les lectures imposées au notaire de textes législatifs de plus en plus nombreux présentent un développement historique parallèle à celui des stipulations de paiement en monnaie d'or et d'argent, partant de la réalité pour aboutir à la fiction.

d) *Pouvoir de contrôle des tribunaux. — Discrimination entre les clauses de style et les fautes de style.*

En tout cas, routines et fiction ne sauraient enlever à la clause de style sa valeur juridique (1) et sa valeur intrinsèque (2) : toutes les objections faites là contre n'ont pu avoir raison de la clause de style, et de son authenticité. Ni l'une, ni l'autre ne se trouveront davantage atteinte, si l'on reconnaît, au surplus, à la jurisprudence un pouvoir de contrôle en notre matière. Qu'elle puisse écarter, et qu'elle écarte, en dehors de toute procédure d'inscription de faux, les clauses de routine, surannées, superflues, contradictoires, — qui, encore une fois (3), — ne sont pas, proprement dire, des clauses de style; mais, bien entendu, qu'elle respecte et consacre les vraies clauses de style, qui sont une suite naturelle du contrat (arg. art. 1160, C. civ.) (4).

---

(1) V. *supra*, p. 43 et s., p. 66 et s.
(2) V. *supra*, p. 75 et s.
(3) V. *supra*, p. 72.
(4) V. *supra*, p. 74.

CHAPITRE III

DE L'INTERPRETATION DES CLAUSES DE STYLE ET DE LA RESPONSABILITE DES NOTAIRES CORRELATIVE AUXDITES CLAUSES

Mais nous n'avons pas encore épuisé notre sujet. Avant de conclure, il nous reste à préciser les deux points suivants:

A. — Qu'en est-il de l'interprétation des clauses de style ? Les juges ont-ils pouvoir de les interpréter ? Et cette interprétation est-elle souveraine de leur part, ou relève-t-elle du contrôle de la Cour de cassation ?

B. — En quoi les clauses dont s'agit vont-elles pouvoir engager la responsabilité du notaire rédacteur de l'acte ? Le notaire pourra-t-il être déclaré responsable du fait de leur insuffisance, de leur rédaction vicieuse, de leur omission ? Dans l'affirmative, pourra-t-il, par une clause expresse de l'acte, s'exonérer de pareille responsabilité ?

A. -- De l'interprétation des clauses de style.

I. — *Dénaturation. — Contrôle de la Cour de cassation.* — Que les juges aient qualité pour interpréter les clauses en question, cela ne saurait faire difficulté, l'interprétation de toute clause et condition étant du domaine des juges du fond, — sous, réserve, bien entendu, de ne point les dénaturer sous couleur de les interpréter. Ce principe n'a cessé d'être proclamé par la Cour de cassation qui se réserve, précisément, — cela va de soi, — un droit de contrôle en matière d'interprétation. Elle casse invariablement toute décision qui dénature la convention des parties, sous prétexte de l'interpréter.

Et, de ce principe, il faudrait sans hésiter faire ici application si, sous couleur d'interprétation également, le juge du fond dénaturait telle clause de style soumise à son examen.

II.— *Erreur de droit. — Contrôle de la Cour de cassation.* — De même, c'est au droit commun qu'il faut encore se référer quand il s'agit de répondre à la question de savoir si, — en dehors de toute dénaturation, — la Cour de cassation est désarmée en notre matière, si elle ne peut connaître des clauses de style, qui ne mettent en jeu, — dit-on, — que des questions de fait.

Soit, si nos clauses ne mettent effectivement en jeu que des questions de fait, dont la Cour de cassation ne saurait évidemment connaître. Mais si telles de ces clauses recèlent ou tranchent question de droit, — on ne voit pas pourquoi la Cour de cassation s'en désintéresserait, sous le prétexte que, d'ordinaire, de telles clauses n'ont trait qu'à des questions de fait.

Lorsque les questions de fait préjugent, impliquent question de droit, la Cour de cassation ne peut se refuser à exercer, ici également, son contrôle. Le fait ne doit pas cacher le droit ! C'est ce qui s'est produit pendant longtemps relativement à la question de savoir en quel lieu et à quel moment se forme le contrat. Pendant longtemps, la Cour de cassation a estimé qu'il s'agissait là d'une question de fait dont elle n'avait point à connaître. Elle en a, par la suite, autrement décidé, se rendant compte que pareille question impliquant, préjugeant question de droit, ne saurait être soustraite à son contrôle, — qu'il lui appartenait de déterminer, — les faits de l'espèce étant tenus pour exacts, constants, — en quel lieu et à quel moment le contrat devait être considéré comme formé : au moment même où le contractant qui a reçu la lettre lui proposant telle offre l'a acceptée (système dit de l'émission), — et non pas au moment seulement où le pollicitant recevra avis de

l'acceptation de son offre (système dit de la réception) (1).

Il doit en aller de même, en notre matière. La clause de style ne comporte pas nécessairement seule question de fait à résoudre d'après les circonstances, la volonté des parties, ou l'usage. Que si elle met en jeu, si elle a trait à question de droit, la Cour de cassation ne saurait se refuser à en connaître.

III. — *Fausse interprétation. — Question de fait ou de droit ? — Contrôle de la Cour de cassation ?* — Bien mieux, nous pensons que si, s'agissant d'une clause de style général (2). celle-ci a été faussement interprétée par le juge du fond, la Cour de cassation doit également, exerçant son contrôle, casser la décision à elle déférée. L'interprétation par le juge du fond de pareille clause n'est pas question de fait, mais bien question de droit, — et c'est à tort, croyons-nous, que la Cour de cassation s'en désintéresserait (3).

Il est vrai que l'interprétation des clauses d'un contrat est, pour la Cour de cassation, une pure question de fait, — que le juge du fond a seul mission de les interpréter, de dire quel en est leur sens, la recherche de la volonté des parties n'étant pas question de droit (4). Mais autre chose est l'interprétation d'une clause d'un contrat et l'interprétation d'une clause de style général, — celle-ci participant, en définitive, au caractère général, à la généralité de la loi. On ne saurait dire, en ce qui concerne les clauses de style général, ce que l'on dit, à propos des clauses quelconques d'un contrat, que

(1) V. Cass. req., 21 mars 1932 (D.P. 1933.1.65, note Sallé de la Marnière). — Cpr. : A. Colin et Capitant, *op. cit.*, t. II, n° 48, *in fine*.

(2) Cpr. : *supra*, sur la distinction entre le style général et le style particulier des clauses de style, p. 44 et s.

(3) Cpr.: *supra*, p.. 63.

(4) Cpr. : Cass. civ., 2 février 1808 (S. chr.). — Cass. req., 17 juillet 1878 (S. 79.1.54.). — Cass. req., 23 février 1885(D. P., 85.1.284. - S. 86.1.414). — Cass. civ. 18 novembre 1913 (Gaz. Pal., 1914.1.80).— Cass. req., 2 décembre 1937 (Gaz. Pal. 1938-1.248).

la fonction supérieure de la Cour de cassation étant d'assurer l'unité de jurisprudence, elle a seulement qualité pour interpréter les lois générales, et non cette loi spéciale à deux parties qui résulte d'une convention et pour l'interprétation de laquelle il n'y a évidemment pas à redouter les divergences de jurisprudence (1). Précisément, s'agissant, ici, de clauses de style général, on ne saurait parler de loi spéciale pour l'interprétation de laquelle les divergences de jurisprudence ne sont pas à redouter. En ce qui les concerne, de telles divergences sont à craindre, autant que lorsqu'il s'agit de l'interprétation des lois générales, — et c'est pourquoi, nous semble-t-il, la Cour de cassation doit connaître de leur fausse interprétation, tout comme elle connaît de la fausse interprétation des lois, — pour le plus grand avantage, du reste, des clauses de style général qui verront leur autorité accrue du fait de ce contrôle de la Cour suprême.

B. — De la responsabilité notariale, à raison des clauses de style

I. — *Responsabilité. — Insuffisance, rédaction vicieuse, omission.* — D'après les développement qui précèdent, — que le notaire soit considéré comme l'interprète des parties ou de l'usage, en matière de clauses de style, — il paraît acquis que le notaire est tenu d'insérer dans l'acte toutes clauses de style nécessaires à sa pleine efficacité.

Et, dès lors, comment ne pas penser que le notaire sera responsable du fait de leur insuffisance, de leur rédaction vicieuse, ou de leur omission, — ainsi, du reste, que cela a été jugé par le tribunal civil de Lyon, le 6 juin 1940, en telle espèce que nous avons relatée en détail, *supra* (2) ?

(1) Cpr : A. Colin et Capitant, *op. cit.*, t. II, n° 115.
(2) V. *supra*, 59 et s.

Pour qu'il en fût autrement, — en ce qui concerne notamment les clauses de style omises, — il faudrait admettre qu'elles peuvent et doivent être sous-entendues, étant une suite naturelle du contrat (1), — qu'elles peuvent et doivent, dès lors, être suppléées. Il peut être permis d'hésiter, et, en définitive, de ne point aller jusque là, car, au fait, c'est assimiler, alors, une clause de style à une clause légale, à une disposition de la loi. Le tribunal civil de Lyon, en son jugement du 6 juin 1940, — que nous venons de rappeler, — est loin, en tout cas, de se montrer favorable à une telle manière de voir. Et, cependant, pareille assimilation entre la clause de style général et la loi peut ne point paraître si abusive qu'on peut le penser de prime abord, ainsi que nous venons de le déclarer à propos de la fausse interprétation des clauses de style général par les juges du fond, — fausse interprétation qui relèverait du contrôle de la Cour de cassation tout comme celle de la loi (2).

II. — *Clause d'irresponsabilité. — Nullité.* — En tout cas, il paraît certain que le notaire, rédacteur de l'acte, ne pourrait, par une clause expresse dudit acte, s'exonérer de responsabilité eu égard aux clauses de style. Tenu d'insérer, — venons-nous de dire, — dans l'acte toutes clauses de style nécessaires à sa pleine efficacité, — il ne saurait, en ce qui concerne pareilles clauses, se dérober de la sorte, lorsqu'il sera recherché à leur occasion (3).

(1) Cpr. : *supra*, 89.
(2) V. *supra*, p. 91 et s.
(3) Cpr.: *supra*, p. 37 et s.

CONCLUSION

Arrivé au terme de notre Etude, nous croyons pouvoir formuler notre conclusion sous les propositions suivantes, qui résument, nous semble-t-il, l'essentiel de notre sujet.

1re PROPOSITION

La clause de style, fondée sur l'interprétation de la volonté des parties, où de l'usage, est pleinement valable. -- Sous son « enveloppe » traditionnelle, parfois désuète, son contenu juridique n'en est pas moins solide et efficace.

La validité des clauses de style résulte à suffire des développements qui précèdent. Séculaires, — comme les chênes centenaires, — elles ne craignent point les coups qui peuvent, d'ici de là, leur être portés. Ses ennemis, les plus dangereux, eux-mêmes: la peur des responsabilités, la « fuite » devant les engagements contractés, n'ont pas eu, non plus, raison d'elles.

Le souci du moindre effort et « la fuite » devant les responsabilités de toute nature, contractuelles comme les autres, ont bien tenté de devenir les principes directeurs d'une morale décadente, principes qui imprégnèrent sournoisement d'abord, puis peu à peu au grand jour, une jurisprudence de plus en plus nombreuse : « On discuta la validité de conventions sur la foi desquelles on

avait vécu. La thèse de l'imprévision s'infiltra dans tous les éléments de l'économie et, sous une forme ou sous une autre, triompha. A la faveur d'une casuistique juridique de plus en plus subtile, des clauses de contrat furent examinées, critiquées et finalement tombèrent. Un phénomène juridique curieux se manifesta. Après plus de cent ans d'existence et d'application du Code civil, des règles qui paraissaient fixées, des clauses usitées depuis toujours, furent discutées, alors qu'on pensait que tout avait été dit sur elles, et qu'elles ne pouvaient plus être contestées » (1).

On estima notamment, que certaines clauses usuelles et dont l'exécution pouvait être pour une des parties plus onéreuse qu'elle l'avait primitivement supposé, ne devaient pas être prises en considération, parce que de style, d'usage, et que les contractants, dont les préoccupations n'avaient pas pu s'attarder à des détails de rédaction, avaient dû n'y prêter aucune attention.

On s'attaqua, surtout aux stipulations concernant les servitudes, mitoyennetés, à l'obligation de garantie du vendeur et aux risques assumés par l'acquéreur d'un immeuble. En vain! — ainsi que nous l'avons vu (2).

Sous son « enveloppe » traditionnelle, parfois désuète, la substance juridique de la clause de style demeure intacte et bien vivante. Certains ont pris prétexte de ce vêtement usagé pour dire que le corps qu'il habillait était mort: c'est, là, une position *a priori*, contraire à la conclusion fournie par une étude objective de l'élaboration de l'acte notarié.

On est même allé, sous couleur de sauvegarder le libre arbitre des contractants contre la tyrannie désuète de la clause de style, jusqu'à déclarer parfois que son usage habituel en avait émoussé l'effet !

La clause de style, méprisée pour sa fréquence et son air commun, privée de l'attrait de l'innovation,

(1) A. Charron : Le *régime de la communauté d'acquêts devant les faits et la jurisprudence* (*J. des Not.*, 1938, p. 257).
(2) V. *supra*, p. 54.

devait être tenue pour une prescription à laquelle on n'attache plus d'importance parce qu'elle ne frappe plus l'esprit par sa nouveauté.

Comme si, les inscriptions apposées sur les portières des voitures de chemins de fer: « Défense de se pencher à la portière », qui attirent à peine nos regards ou que nous regardons sans les voir tant elles font partie du décor habituel de nos voyages, perdaient de leur valeur à la longue. Que si la routine diminue leur efficacité, le danger n'est-il pas là pour rappeler l'imprudent à la réalité?

Comme si, le voyageur qui, tous les matins, voit, à un carrefour, l'écriteau « Sens interdit », et qui, un beau jour, déciderait que le temps a complètement émoussé pour lui cette prescription et passerait outre, pourrait, la contravention dressée, s'excuser en disant que la directive violée est trop usuelle à l'entrée des villes, qu'elle est de style et qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte!

La vérité est qu'en déniant, ainsi, toute efficacité à la clause de style, fondée sur l'interprétation de la volonté des parties, ou de l'usage, on sape sournoisement le caractère essentiel de l'acte notarié, son authenticité; l'acte notarié est un tout homogène, mais composé de plusieurs parties, ordonné vers une fin précise : la réglementation d'une situation juridique donnée. Il n'est pas admissible de pouvoir sélectionner dans son contenu : prendre ceci et laisser cela.

Cet acte reste authentique dans son ensemble et dans tous les détails qui sont affirmés par l'officier public comme correspondant à la volonté des parties(1)

Et c'est pourquoi, en définitive, la validité de la clause de style ne saurait être sans danger mise ainsi en question. Nécessaire à l'acte notarié dont elle fait partie intégrante, elle ne saurait en être imprudemment

(1) Cpr. : *supra*, p. 75 et s.

détachée, sans nuire à l'acte notarié lui-même, dont nous sommes les gardiens... et les défenseurs (1).

2e PROPOSITION

La clause de style, — de tout temps, — utile et nécessaire, — l'est, de nos jours, plus que jamais, — constituant un procédé de travail on ne peut mieux adapté à la vie moderne.

Que la clause de style ait donc été, — de tout temps —, utile et nécessaire, on ne saurait en douter lorsqu'on la suit à travers les siècles jusqu'à nous. Mais, c'est surtout, à notre époque, dominée par la théorie du « taylorisme », de la standardisation, de la spécialisation à outrance, qui a amené dans les études de notaire la machine à écrire et les formules imprimées, que les clauses de style, aux contours précis et aux conséquences inflexibles, — pièces détachées, interchangeables, — concilient, à merveille, l'autonomie de la volonté des contractants avec la précision et la rapidité du travail d'exécution du rédacteur.

Plus que jamais notre vie moderne, qui enlève à un si grand nombre d'hommes, le temps et la possibilité de réfléchir profondément, demande la sécurité dans les transactions et la confiance absolue dans l'instrument de preuve, dans le titre : « Le développement du commerce a amené une « objectivation » de la créance, l'obligation se concrétise dans « des papiers valeurs » ayant la propriété de permettre la revendication du droit qu'il mentionne ; elle devient impersonnelle, elle s'établit entre gens qui s'ignorent et « d'après des normes objectives et des formes schématisées » (2).

(1) Cpr. : *supra*, p. 16, *in fine*.

(2) W. Sombard: *Les Juifs et la vie économique*, partie 1re, chap. VI, cité par L. Baudin. — *La monnaie et la formation des prix*, 1936.

Par cela même qu'il est appelé à régir effectivement une parcelle de vie sociale, l'acte notarié, comme le droit positif, « a un besoin absolu de fermeté dans sa direction et de précision dans ses résultats. On peut, quand on spécule sur le monde, pour en découvrir le mystère caché, tarder, attendre, hésiter, douter, se contenter d'hypothèses, formuler des lois approximatives et toujours révisables. Mais quand la vie est là, suivant son cours irréversible, criant ses besoins, et pressés par eux, postulant une règle, bonne ou mauvaise, critiquable ou non, en tous cas indispensable à peine de désordre flagrant ou d'anarchie ruineuse, il faut, coûte que coûte, lui faire une réponse sans délai et sans ambages » (1).

Or, cette réponse, pour chaque situation d'espèce que doit réglementer un acte notarié, est donnée par son dispositif principal complété par les clauses de style.

3e PROPOSITION

Le notaire est, — dès lors, — obligé d'insérer dans ses actes, les clauses de style appropriées. Il est responsable, non seulement de leur omission, mais de toute rédaction insuffisante ou vicieuse.

Nous avons vu qu'autrefois le notaire dans la première rédaction de son instrument, indiquait sommairement les volontés des parties suivies de la mention « *et coetera* » (2). Le notaire, après en avoir abusé, a renoncé à ces abréviations, mais plus que jamais les parties, sans cesse plus pressées, ont continué d'y recourir. Quand elles indiquent leur volonté au notaire, leur exposé se borne généralement au dispositif principal de leurs conventions: c'est à l'officier ministériel, à interpréter, compléter leurs intentions et à les traduire

(1) Gény, *op.* cit., t. Ier, p. 186.
(2) V. *supra*, p. 46 et s.

en des formules capables de les faire sortir à plein effet; les parties se contentent d'approuver ou de corriger le travail terminé.

La jurisprudence interprète, du reste, rigoureusement ce devoir de conseil du notaire, d'où découle pour lui l'obligation d'insérer dans son acte toutes les clauses adaptées à la fin poursuivie.

Or, c'est un fait, aucune clause n'est mieux appropriée, ni offre plus de sécurité en elle-même et dans son interprétation que celles qui ont déjà passé au crible de la jurisprudence et de la doctrine, c'est-à-dire les clauses de style.

On peut donc valablement conclure que la jurisprudence fait une obligation au notaire d'insérer dans son acte toutes les clauses de style nécessaires à sa pleine efficacité, sa responsabilité pouvant être, de ce fait, engagée dans les conditions ci-dessus déterminées (1).

4e PROPOSITION

L'interprétation des clauses de style général par les juges du fond devrait relever, sous telles conditions précisées, du contrôle de la Cour de cassation.

Sur ce point, — également essentiel de notre Etude, — nous nous sommes efforcé, — on s'en souvient (2), — de faire le départ entre les pouvoirs du juge du fond et ceux de la Cour de cassation. Nous n'avons, à cet égard, rien à ajouter à nos précédentes explications, si ce n'est pour souligner tout l'intérêt que nous attachons à cette question, que nous rappelons, ici, parmi les propositions qui résument notre thèse, — lui faisant ainsi la place éminente à laquelle elle a droit.

(1) V. *supra*, p. 94. et s. — Cpr. : *supra*, p. 47 et s.
(2) V. *supra*, p. 91 et s.

ANNEXE

LES CLAUSES DE STYLE ET L'ACTE DE VENTE

Pour illustrer par un exemple ce que nous avons dit des clauses de style, notamment, de leur nature, de leur diversité, de leur efficacité, nous allons suivre la formule d'un acte usuel de vente, telle qu'elle se présente dans une étude de la ville d'Aix.

Le protocole et la comparution. — L'acte débute par sa date et par l'indication de l'officier ministériel rédacteur: « Par devant Me..., notaire à... ». C'est le protocole, la partie qui introduit l'acte auprès du lecteur et annonce qu'il s'agit d'un acte notarié.

« Ont comparu: M. M... » Indication du nom des parties entre lesquelles va intervenir l'acte juridique et les conventions dont il s'agit de conserver la preuve. C'est l'exposé ou narration.

Dispositif. — « Lesquels ont par ces présentes vendu », expression de la volonté principale des parties dont le notaire déclare être le témoin et qui, en conséquence, participe à tous les privilèges de l'authenticité.

Les premières clauses de style : la solidarité ; l'autorisation maritale; l'obligation de garantie. — De suite apparaissent les clauses de style sous forme de dispositifs complémentaires : L'obligation de garantie est énoncée de la manière suivante : « M. X..., en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit. »

S'il y a pluralité de vendeurs, la solidarité est expri-

mée une fois pour toutes, en tête de l'acte, afin qu'elle englobe toutes les obligations qui seront prises par les co-contractants : « Lesquels, agissant solidairement... »

Enfin, s'il y a une femme mariée, le consentement de son mari (toujours nécessaire quand il s'agit pour elle d'aliéner un bien sur lequel porte le droit d'usufruit du mari [1]) est exprimé une seule fois, pour toutes les obligations de l'acte : « Mme X... agissant avec le concours de son mari... »

Toutes ces énonciations, dépendant du dispositif principal, sont affirmées par l'officier public, comme correspondant à la volonté des parties et ont en conséquence pleine force probante.

La désignation de l'immeuble est adaptée le mieux possible à chaque cas particulier : elle est la fin de la phrase dispositive principale de l'acte, mais elle n'est pas une clause de style.

Elle participe au caractère authentique de deux manières différentes :

L'authenticité couvre d'abord la matérialité du fait de la vente de tel immeuble, la concordance entre la volonté des parties et cette déclaration de l'acte.

La désignation. Son caractère. — Mais elle contient souvent autre chose : une description plus ou moins détaillée, œuvre narrative du notaire, établie d'après le rapport à lui fait par les parties. Par exemple : Tel immeuble percé au nord de quatre fenêtres et au midi d'une porte et de six fenêtres. Ces précisions peuvent renfermer des erreurs de fait, dont les intéressés peuvent rapporter la preuve par les moyens ordinaires. Pour limiter ces risques d'erreur, il est préférable, dans le doute, de s'abstenir de trop préciser. Il vaut mieux rechercher la phrase compréhensive la mieux adaptée à la situation, ou de recourir à un plan approuvé par les parties, qui demeurera annexé à l'acte.

(1) Même, sous l'empire des lois du 18 février 1938 et du 22 septembre 1942, — ces lois ne permettant pas à la femme de disposer de tel bien en dehors de l'autorisation du mari. — Cpr. : *supra*, p. 73.

Les précisions sur les droits immobiliers cédés. — Les droits immobiliers cédés sont d'ordinaire précisés par cette clause :

« Tel au surplus que ledit immeuble existe et se comporte avec toutes ses attenances et dépendances, tous droits et actions y attachés, sans aucune exception ni réserve. »

On peut reprocher à cette clause le pléonasme qu'elle renferme au début, pléonasme voulu dans le but d'attirer l'attention des parties sur le fait que l'immeuble est vendu non pas simplement tel qu'il apparaît aux regards, mais tel qu'il existe en réalité et tel qu'il se comporte au moment de la vente ; pléonasme au moins aussi défendable que le célèbre : « Je l'ai vu de mes yeux vu, ce qui s'appelle vu. » (1)

Dans certaines études on ajoute immédiatement : « mais sans garantie du bon ou mauvais état des constructions, vétusté, dégradation, défaut de réparation, vices apparents ou cachés, et sans garantie de la superficie sus-indiquée, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, la présente vente étant faite en bloc et non à la mesure ». Nous avons indiqué la grande utilité de cette clause de style pour les ventes d'immeubles de notre vieil Aix : elle pourrait être supprimée, d'accord entre les parties, pour la vente d'immeubles neufs et elle ne doit pas figurer dans les ventes de terrains faites à la mesure. C'est une clause de style nettement dispositive et qui fait foi de la volonté des parties jusqu'à inscription de faux (2).

(1) On lit encore dans la formule de plusieurs études : « existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses attenances, appartenances et dépendances ». Accumulation de termes sans aucune utilité; donc, à supprimer.

(2) V. à ce sujet le développement que nous avons déjà consacré à cette clause et notamment l'annulation qui en a été faite pour contradiction entre celle-ci et une clause subséquente de l'acte. (*Supra*, p. 82 et s.).

L'établissement de l'origine de propriété. — L'établissement de l'origine de propriété est un compte rendu suivant les règles de style traditionnelles de « l'ars dictandi » ; ordre chronologique, clarté, présentation des phrases suivant une forme prévue par l'usage et les formulaires ; mais on n'y trouve aucune clause de style et le contenu ne fait foi que jusqu'à preuve contraire, conformément au droit commun.

Les conditions de la vente (*étude détaillée de chacune d'elles*). — Les diverses clauses ordinairement groupées sous le titre de « Conditions » sont au contraire toutes dispositives et de style ; elles sont plus ou moins développées suivant les notaires, la conception qu'ils ont de leur responsabilité et leur inclination à placer et déplacer le plus possible les risques au profit de l'une ou de l'autre des parties, du vendeur ou de l'acquéreur ; elles se présentent ordinairement de la manière suivante :

« La présente vente est consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment aux conditions ci-après :

« 1° L'acquéreur prendra l'immeuble à lui vendu dans son état actuel sans pouvoir prétendre par la suite à aucune indemnité ni à réduction du prix pour quelque cause que ce soit. »

Cette clause est un simple renvoi aux conditions indiquées en tête de l'acte qui avaient précisé les limites de l'obligation de garantie du vendeur.

« 2° L'acquéreur souffrira les servitudes passives ; apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever ledit immeuble (clause dispositive qui fait foi de la volonté des parties jusqu'à inscription de faux) sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il y en a (clause réservative), le tout à ses risques et périls, sans recours contre les vendeurs (pléonasme). sans préjudice des droits résultant pour l'acquéreur de

la loi du 23 mars 1855 (clause réservative destinée à prémunir l'acquéreur contre les réclamations que pourraient lui adresser ultérieurement des titulaires de servitudes qui n'auraient pas fait régulièrement transcrire leur titre conformément à la loi).

« A ce sujet le vendeur déclare ..... » Suivent les déclarations du vendeur concernant l'existence ou la non existence de servitudes connues de lui ; la véracité des affirmations énoncées par le client fait foi jusqu'à preuve contraire ; le fait matériel que l'énonciation a été réellement faite dans les termes rapportés fait foi jusqu'à inscription de faux ; de toutes façons les déclarations du vendeur engagent sa responsabilité envers l'acquéreur.

3° « L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et redevances de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujetti ». Clause dispositive précise qui ne mérite aucune observation particulière.

4° « Il fera son affaire personnelle de toute police d'assurance contre l'incendie concernant l'immeuble vendu, sauf son droit de résiliation ». La clause dispositive est limitée par une clause réservative visant les dispositions de l'article 19 de la loi du 13 juillet 1930.

5° « Il paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite ordinaire et légale ». Cette obligation vise les droits d'enregistrement, d'hypothèque, de timbre et les honoraires du notaire ; elle n'a pas pour effet d'établir un lien juridique entre l'acquéreur et le notaire, mais de stipuler qui doit, en définitive, supporter le paiement de ces frais, quelle que soit la partie qui en ait fait l'avance. Les contractants sont en effet solidaires tant envers le fisc qu'envers le notaire pour le paiement de ces frais et droits. Quant à l'obligation de payer les honoraires du notaire elle ne dérive pas de cette stipulation du contrat mais de la loi, ce n'est pas une stipulation en faveur du notaire, mais

en faveur du vendeur pour l'exonérer de l'obligation de payer ses honoraires.

L'ENTRÉE EN JOUISSANCE. — La date de l'entrée en jouissance est précédée de l'indication du moment où s'effectue le transfert de propriété : « L'acquéreur sera dès ce jour propriétaire de l'immeuble vendu et il en aura la jouissance à compter du..... ». Clause à peu près uniforme dans les styles de tous les notaires, curieuse par sa construction grammaticale : le rédacteur, en effet, au début de l'acte, a énoncé la vente comme un fait déjà passé au moment de la lecture. « A comparu, a vendu. » J'avoue ne jamais avoir compris pourquoi l'usage veut, que, retournant en arrière, on écrive dans le corps de l'acte : L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble vendu ». La faute doit sans doute en être imputée à la routine, mais ce moindre détail grammatical n'a aucune importance juridique.

LE PAIEMENT : *l'indication du prix, la constatation matérielle du paiement, l'engagement de payer à terme.* — L'indication du prix de la vente n'est pas une clause de style. C'est l'achèvement de la phrase du dispositif principal qui a été interrompu par de nombreuses phrases incidentes: « M. X... a vendu à M. Y... tel immeuble... moyennant tel prix. »

La constatation du paiement, si elle a lieu en présence du notaire, est un fait matériel attesté par l'officier public en sa qualité de témoin privilégié: il fait foi jusqu'à inscription de faux. Il doit être en concordance avec les inscriptions portées le même jour sur sa comptabilité.

Si le paiement a eu lieu avant la signature de l'acte, le fait de la reconnaissance des vendeurs fait foi jusqu'à inscription de faux, la véracité de leur déclaration ne fait foi que jusqu'à preuve contraire.

Si le paiement doit être effectué à terme, nous sommes en présence d'une stipulation réglementant l'avenir qui engage les parties jusqu'à inscription de faux.

Les formalités de transcription et de purge. — Sous ce titre: Transcription et purge, sont énoncées les formalités nécessaires à la perfection de la vente. L'acte juridique, valable entre les contractants par le seul accord de leur volonté, a néanmoins besoin pour son opposabilité aux tiers d'être transcrit au bureau des hypothèques. La nécessité de cette formalité est d'ordinaire énoncée de la façon suivante : « L'acquéreur fera transcrire une expédition des présentes au bureau des hypothèques, de... et procéder, s'il le juge utile, aux formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, le tout à ses frais. Si l'accomplissement de ces formalités révélait l'existence d'inscriptions, les vendeurs seraient tenus d'en rapporter à leurs frais la mainlevée et le certificat de radiation à première demande. »

Cela ne veut pas dire que le notaire est déchargé de l'accomplissement de la formalité de transcription : « La responsabilité extra-professionnelle du notaire (ou contractuelle, si on considère les rapports qui unissent le notaire à son client en vertu du mandat qui lui est conféré) s'applique d'abord aux formalités extrinsèques ou subséquentes que les notaires, en vertu d'une pratique aussi générale que constante, sont tenus de remplir postérieurement à la réception de leurs actes, telles que celle de la transcription, des inscriptions, des significations, des mentions de subrogation, des publications de vente de fonds de commerce, des sociétés commerciales, etc... » (1)

L'état civil, situation hypothécaire. — Le notaire consigne les déclarations faites par les parties sur leur

(1) Louis Maguet : *Journ. des Not.*, 1927, p. 445. Cette obligation n'est pas imposée par la loi de Ventôse, ni, d'ailleurs, par la jurisprudence (Cass. req., 26 février 1934, D.P. 1936.1.34) ; elle dérive d'une sorte de mandat tacite consacré par l'usage que les notaires eux-mêmes n'ont jamais contesté. Mais il reste possible au notaire de se faire valablement dispenser de l'accomplisement de cette formalité, à condition que ce soit par une décharge séparée de l'acte.

état civil et sur la situation hypothécaire de l'immeuble vendu, sans prendre aucune responsabilité au sujet de la véracité de ces affirmations. Les déclarations concernant la situation hypothécaire ne sauraient en aucun cas dispenser le notaire de procéder aux vérifications légales : seule la levée des états hypothécaires sur transcription peut décharger sa responsabilité.

Vient ensuite, s'il y a lieu, le désistement d'hypothèque légale de la femme du vendeur : longue clause qui a été encore augmentée par les prescriptions du décret du 14 juin 1938. Elle se présente ordinairement sous cette forme :

« Me X..., notaire soussigné, a donné lecture aux parties de l'article 2135 du Code Civil... ». Constatation d'un fait matériel qui fait foi jusqu'à inscription de faux, mais qui doit être interprété en tenant compte du rôle éventuel de la fiction en cette matière.

Le désistement d'hypothèque légale de la femme du vendeur. — « ...et cette lecture faite Mme Y... a déclaré se *désister* de tous les droits que lui confère son hypothèque légale contre son mari, même en tant que cette hypothèque légale garantirait toute pension alimentaire qui pourrait lui être allouée pour elle ou ses enfants ou toute autre charge née du mariage... ». En se désistant la femme dispose de son droit d'hypothèque, mais se réserve sa créance (1). Le fait de ce désistement par la femme fait foi jusqu'à inscription de faux.

« ...Mais seulement au profit de l'acquéreur et en tant que ces droits portent sur l'immeuble présentement vendu... » Clause réservative qui limite étroitement le désistement en relation avec sa cause, l'acte d'aliénation, en application du principe « qui doit garantir ne peut évincer ».

« ...Voulant que ce désistement vaille purge de ladite

(1) Planiol et Ripert, *Traité élémentaire de droit civil*, 12e éd., t. II, p. 1142.

hypothèque légale sur l'immeuble vendu et sur son prix ». Certaines formules ajoutent: « tant au point de vue du droit de suite qu'au point de vue du droit de préférence ». Cette dernière partie de la formule est très critiquable, « l'allusion à la purge est ici hors de propos, car la purge est un mode d'extinction des hypothèques tout particulier qui a ses conditions et ses effets propres, et ne ressemble en rien à celui qui résulte d'une renonciation volontaire » (1). Si la formule de la plupart des notaires s'obstine à répéter cette allusion à la purge, c'est sans doute parce qu'elle est contenue dans les termes du paragraphe 1er de la loi du 13 février 1889. « Mais si le législateur en a parlé c'est qu'autrefois beaucoup d'acquéreurs pour se mettre plus sûrement à couvert procédaient à la purge ; ils en sont aujourd'hui dispensés » (2).

D'autre part, la renonciation ou le désistement est une convention seulement extinctive ou abdicative.

La femme dispose de son droit d'hypothèque, mais conserve son droit de créance qui demeure garanti par son droit de préférence sur le prix (3).

Si le prix n'est pas payé comptant, l'acquéreur est obligé d'obtenir le consentement de la femme lorsqu'il veut se libérer valablement à son égard : un paiement non autorisé par la femme ne lui serait pas opposable (4).

On a dit que la cession du droit de préférence était « indifférente à l'acquéreur » (5). Cela est exact, elle n'aurait qu'une utilité, c'est de lui permettre de se libérer valablement entre les mains du mari seul : simplification pratique qui peut risquer de coûter cher à la femme et qui doit être utilisée avec discernement.

(1) Planiol et Ripert, *op. cit.*, t. II, n° 3491.
(2) Planiol et Ripert, *loc. cit.*
(3) Planiol et Ripert, *op. cit.*, t. II, n° 3434, et Loi du 13 février 1889.
(4) Planiol et Ripert, *op. cit.*, t. II, n°s 3422, 2435.
(5) Planiol et Ripert, *op. cit.*, t. II, n° 3434.

C'est donc affirmer une contradiction et une erreur que de stipuler que la femme « veut que son désistement vaille purge de son hypothèque légale sur l'immeuble vendu et sur son prix ». Un désistement d'hypothèque ne vaut pas « purge... sur le prix », c'est changer le sens juridique précis du mot «désistement» que de vouloir lui faire produire cet effet ; l'erreur est encore plus flagrante si on précise : « tant au point de vue du droit de suite qu'au point de vue du droit de préférence ».

Cette formule, capable d'induire en erreur l'acquéreur qui pourrait croire, sur la foi des termes employés, qu'il n'a plus à se préoccuper de la femme lors du règlement, est donc à supprimer.

Si la femme veut, cette convention étant parfaitement licite, se désister à l'avance de son droit de préférence sur le prix, il faut l'indiquer expressément dans la formule « Nous proposons, dans ce cas, la rédaction suivante :

« Me X... a donné lecture....., cette lecture faite, Mme Y... a déclaré se désister de tous les droits que lui confère son hypothèque légale contre son mari et en outre de son droit de préférence sur le prix de la présente vente, même en tant que ces dits droits garantiraient... mais seulement au profit de l'acquéreur et en tant que ces dits droits portent sur l'immeuble vendu et sur son prix. »

Les mentions d'ordre. — Vient ensuite toute une série de mentions d'ordre :

a) Déclaration pour l'enregistrement, nécessaire pour éviter une nouvelle perception de la taxe à la première mutation si cette dernière a déjà été acquittée depuis le mois d'août 1926.

b) Lecture des lois fiscales, relatives aux dissimulations de prix.

c) Visa de l'autorisation préfectorale prévue par la loi du 16 novembre 1940.

Dans les actes de vente de fonds de commerce, ces mentions obligatoires sont encore plus nombreuses. Déclaration concernant le chiffre d'affaires et bénéfices commerciaux des trois dernières années, le visa des livres de comptabilité. Elles sont toutes de rigueur sous des sanctions graves mais elles ne constituent pas des clauses de style.

Clauses finales. — Enfin il y a les clauses finales :

Remise de titres : constatation d'un fait matériel.

Election de domicile. — « Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile à .... »

Clause de style importante, non seulement pour l'attribution de juridiction en cas de difficultés entre les parties, mais aussi pour la responsabilité du notaire qui est jugé plus sévèrement quand il a accepté l'élection de domicile en son étude.

Protocole final. — L'acte se clot par son protocole final :

DONT ACTE.

Fait et passé à .....

Lecture faite, les parties ont signé avec le notaire. (Constatation d'un fait matériel.)

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

I. — Présentation générale de l'acte notarié.... p. 9 s.
II. — Plan..... p. 15 s.

PREMIERE PARTIE

LES CLAUSES DE STYLE
DANS LA PRATIQUE NOTARIALE p. 17 s.

Chapitre Premier

De l'élaboration formelle de l'acte notarié
Le style de l'acte notarié.. p. 17 s.

I. — Le " donné " juridique. — Le rôle de la catégorisation. — Le danger des innovations. — A la recherche de la formule adéquate et " éprouvée "..... p. 17 s.
II. — Le rôle du formulaire dans l'élaboration de l'acte et dans la formation de l'esprit professionnel du notaire..... p. 19 s.
III. — Origine et historique des formulaires d'actes notariés. — Les formulaires contemporains. — L'art de savoir s'en servir..... p. 21 s.
IV. — Assimilation de la formule impersonnelle. - La formule et le style de l'étude. - Importance du rôle personnel du notaire... p. 24
V. — Les différences de style de notaire à notaire. — Exemples tirés de deux actes d'obligation, de contrat de bail, de vente, etc..... p. 24 s.
VI. — Du rôle de l'intuition pour la compréhension du " donné " juridique et sa répercussion sur la rédaction de l'acte. — Analyse et synthèse..... p. 29 s.

VII. — Du rôle de la volonté dans la rédaction de l'acte. — Qualités requises du " bon rédacteur " .... p. 31

CHAPITRE DEUXIÈME

Essai de classement des clauses de style le plus généralement usitées. p. 32 s.

I. — Ancienne classification. — Injonctives, prohibitives, dérogatoires, réservatives, obligatoires, renonciatives, stipulations pénales.. ..... p. 32 s.

II. — Clauses ayant pour but de se mettre en règle avec la loi. — *De la fiction*..... p. 33 s.

III. — Clauses ayant pour but d'éluder telles dispositions légales..... p. 34 s.

IV. — Clauses tenant à la nature même du contrat..... .... p. 36

V. — Clauses tendant à régler les suites du contrat..... p. 36 s.

VI. — Clauses ayant pour but d'écarter une cause de responsabilité éventuelle du notaire rédacteur..... p. 37 s.

DEUXIÈME PARTIE

DE LA VALEUR JURIDIQUE DES CLAUSES DE STYLE p. 43 s.

CHAPITRE PREMIER

Des conditions de validité et du fondement juridique des clauses de style. p. 44 s.

A. — Des conditions de validité des clauses de style. p. 44 s.

I. — Présentation de la clause de style..... p. 44 s.

II. — Définition de la clause de style..... p. 45 s.

III. — Origine des clauses de style..... p. 46 s.

IV. — Doctrine et jurisprudence dans l'Ancien Droit. — Efficacité incontestée des clauses de style..... p. 47 s.

V. — Position de la jurisprudence moderne.. p. 50 s.
a) Décisions favorables à l'efficacité des clauses de style ..... p. 51 s.
b) Décisions contraires à l'efficacité des clauses de style ..... p. 54 s.
c) Discussion de ces dernières décisions.. p. 55
d) L'arrêt de la Chambre des requêtes de la Cour de cassation, du 3 septembre 1940, annonce-t-il une consécration définitive de la clause de style ? ..... p. 55 s.
e) La vraie nature de la clause de style, telle qu'elle résulte de la jurisprudence la plus récente. — Ses deux caractères principaux ..... p. 56 s.

B. — Du fondement juridique des clauses de style. p. 62 s.

1°) La théorie subjective de MM. Lecomte et Voirin ..... p. 62 s.
I. — Exposé de la théorie..... p. 62 s.
II. — Critique ..... p. 64 s.

2°) La théorie objective de la clause de style ..... p. 65 s.
I. — La clause de style doit être replacée dans son milieu d'élaboration. — Le côté pratique de la question ..... p. 65 s.
II. — Les " traits " propres de la clause de style p. 66 s.
a) Les clauses de style sont celles dont l'usage est habituel sous la plume d'un notaire donné, — et acceptées, la plupart du temps, par les parties, en pleine connaissance de cause, pour préciser les conditions d'application et les effets d'un contrat..... p. 67 s.
b) Les clauses de style, - au point de vue de leur efficacité, - doivent, - pour le moins - se trouver sur le pied d'égalité avec les autres clauses d'un même contrat.... p. 68
III. — La clause de style et le contrat d'adhésion - Le notaire, interprète de la volonté des parties ..... p. 68 s.
IV. — Nullité des clauses de style contraires à l'ordre public, contradictoires, ou " routinières " ..... p. 74

V. — A défaut de la volonté des parties, la clause de style a son fondement dans l'usage..... p. 74 s.

CHAPITRE DEUXIÈME

Des effets de la clause de style. La clause de style et l'authenticité. p. 76 s.

I. — Force obligatoire des clauses de style... p. 76
II. — La clause de style et l'authenticité. — Valeur intrinsèque de la clause de style. p. 76 s.
a) Rappel des principes..... p. 76 s.
b) Application des principes aux clauses de style..... p. 80 s.
c) Justification du caractère authentique des clauses de style. — Objections et réponses..... p. 83 s.
d) Pouvoir de contrôle des tribunaux. — Discrimination entre les clauses de style et les fautes de style..... p. 90

CHAPITRE TROISIÈME

De l'interprétation des clauses de style et de la responsabilité des notaires corrélative aux dites clauses. p. 91 s.

A. — De l'interprétation des clauses de style .... p. 91 s.
I. — Dénaturation. — Contrôle de la Cour de cassation ..... p. 91 s.
II. — Erreur de droit. — Contrôle de la Cour de cassation..... p. 92 s.
III. — Fausse interprétation. — Question de fait ou de droit ? — Contrôle de la Cour de cassation ?..... p. 93 s.

B. — De la responsabilité notariale à raison des clauses de style ..... p. 94 s.
I. — Responsabilité. — Insuffisance, rédaction vicieuse, omission..... p. 94 s.
II. — Clause d'irresponsabilité. — Nullité .... p. 95

CONCLUSION

Nos quatre propositions. p. 97 s.

ANNEXE

LES CLAUSES de STYLE et L'ACTE de VENTE p. 105 s.

Table de Concordance des Textes cités au cours de l'Ouvrage

1° DROIT ROMAIN ET ANCIEN DROIT

Digeste. *Lex quod si nolit quia assidua,* 21.1. *De aedilitio edicto,* 1.31.20, p. 48.
Ordonnance octobre 1535, p. 85, *in fine,* p. 86.
Ordonnance sur le fait de justice de Villers-Cotterets, 25 août 1539, art. 174, p. 47.

2° DROIT MODERNE

A) *Code Civil :*

Art. 1134, p. 14.
Art. 1154, p. 36, *in initio.*
Art. 1156, p. 12, note 1, p. 84, *in initio.*
Art. 1157, p. 79, note 3.
Art. 1160, p. 75, p. 90.
Art. 1163, p. 30, texte et note 2, p. 55.
Art. 1275, p. 35.
Art. 1317, p. 77.
Art. 1341, p. 53, *in fine,* p. 54, p. 74, p. 80, p. 84, *in initio.*
Art. 1383, p. 72, note 2.
Art. 1387, p. 41.
Art. 2048-2049, p. 30, note 2.
Art. 2135 (*D.* 14 *juin* 1938), p. 33, p. 112.

B) *Code de procédure civile :*

Art. 214 et s., p. 76.
Art. 324, nouv. et s. (*L.* 23 *mai* 1942), p. 73, note 1.

C) *Code pénal :*

Art. 366, p. 33.

D) *Lois :*

25 VENTOSE AN XI (*Notariat*) : Art. 1er, p. 61, 82 ; art. 8, p. 38, note 3 ; art. 13, p. 35, note 1, p. 47, note 2 ; art. 68, p. 61.

23 MARS 1855 (*Transcription*), p. 108, *in fine*, p. 109.
13 FEVRIER 1889 (*Hypothèque légale de la femme mariée*), p. 113.
25 JUIN 1928, art. 3 (*Loi monétaire, Billets de banque, Convertibilité en or*), p. 51, note 3.
13 JUILLET 1930 (*Contrat d'assurance*), p. 109.
1er OCTOBRE 1936 (*Loi monétaire, Cours forcé*), p. 89.
18 FÉVRIER 1938 (*Capacité de la femme mariée*), p. 106, note 1.
16 NOVEMBRE 1940 (*Opérations immobilières. — Autorisation préfectorale*), p. 114, in fine.
16 AVRIL 1942 (*Bail à loyer - Sous-location - Cession*), p. 58.
23 MAI 1942 (*Comparution personnelle des parties devant les tribunaux*), p. 73, note 1.
22 SEPTEMBRE 1942 (*Mariage - Droits et devoirs des époux*), p. 73, note 2 ; p. 106, note 1.

E) *Ordonnances et Décrets :*

Ordonnance 4 janvier 1843 (*Notariat - Discipline*), art. 2, p. 38, note 3.
Décret 27 décembre 1934 (*Codification droits d'enregistrement des actes et mutations*), p. 33.
Décret 14 juin 1938. — Cpr. : *supra*, p. 121, art. 2135, C. Civ.

Table de Concordance des Décisions

GRAND CONSEIL

3 janvier 1550, p. 48.

PARLEMENTS

Grenoble, 2 août 1457, p. 48.
Paris, 1528, p. 50.
— 15 juillet 1561, p. 50.
— (sous Louis XIV), p. 49.
Toulouse, 1574, p. 50.

A) COUR DE CASSATION

Cass. civ. 2 février 1808, p. 93, note 4.
— 4 décembre 1876, p. 78, note 2.
— 29 janvier 1890, p. 41.
— 9 novembre 1904, p. 72, note 2.
— 18 novembre 1913, p. 93, note 4.
— 23 juin 1924, p. 89, note 1.
— 26 avril 1932, p. 52.
— 16 avril 1935, p. 72, note 2.
— 21 février 1938, p. 79, note 2.

Cass. req. 4 février 1828, p. 77, note 3.
— 22 novembre 1869, p. 78, note 3.
— 2 avril 1872, p. 39.
— 13 juillet 1874, p. 78, note 3.
— 17 juillet 1878, p. 93, note 4.
— 23 février 1885, p. 93, note 4.
— 9 juillet 1895, p. 36.
— 8 novembre 1899, p. 72, note 2.
— 16 janvier 1901, p. 38.
— 27 mars 1907, p. 41.
— 21 mars 1932, p. 93, note 1.
— 26 février 1934, p. 111, note 1.
— 28 avril 1936. — V. *infra*, BIBLIOGRAPHIE : L. Maguet.
— 20 juillet 1936, p. 52.
— 2 décembre 1937, p. 93, note 4.
— 3 septembre 1940, p. 55, *in fine*, et s.
— 11 novembre 1940, p. 58 s.

B) COURS D'APPEL

Bordeaux, 10 décembre 1928, p. 54, s.
Colmar, 5 avril 1938, p. 38, p. 72, note 2.
Dijon, 8 juillet 1898, p. 77, note 3.
Douai, 9 décembre 1889, p. 54 s.
Douai, 12 mars 1900, p. 54 s.
Gand, 28 février 1882, p. 84.
Lyon, 26 juin 1888, p. 78, note 4.
Paris, 10 janvier 1891, p. 77, note 3.
— 21 octobre 1936, p. 62.

C) TRIBUNAUX

Trib. civ. Chalons-sur-Marne, 23 mai 1890, p. 35.
Trib. civ. Lyon, 4 février 1903, p. 35.
— 6 juin 1940, p. 59 s. ; p. 67, note 2 ; p. 69, note 3 ; p. 72, note 2 ; p. 94 s.
Trib. civ. Lyon (référés), 15 novembre 1940, p. 57 s.
Trib. civ. Quimperlé, 24 mars 1938, p. 80, note 1 ; p. 83, note 1.
Trib. civ. Saint-Calais, 22 février 1890, p. 65, note 2.
Trib. civ. Seine, 18 mai 1900, p. 35.
— 28 mai 1923, p. 54 s.
— 4 juillet 1924, p. 52.
— 6 avril 1927, p. 51, p. 88.
— 11 juin 1934, p. 54 s.

BIBLIOGRAPHIE

I. — LES ANCIENS

ALBERIC. — *Formulaire* (XI^e siècle).

ALBERT DE MORRA (*in futurum*, Grégoire VIII). — *Formula dictandi* (XII^e siècle).

BOUHIER (président). — *Œuvres de jurisprudence*, recueillies et mises en ordre par Joly de Bévy, 1787.

DUMOULIN. — *Œuvres*, éd. 1681, t. I^er, p. 157, p. 158, t. III, p. 903.

GUILLAUME DURAND. — *Speculum juris*, liv. II, par. II, tit. *de instrumentorum editione*, § *Instrumentum*, n° 12, éd. Lyon, 1547.

GUI PAPE. — *Decisiones*, q. 19, n^os 3-5, *de abbreviatura notarii et an attestoria fidem, facit in judicio* (éd. Lyon, 1617, p. 24) ; q. 129, *de extensione notae notarii*.

LOISEL. — *Institutes coutumières*, 1607, n° 368.

LOYSEAU. — *Œuvres*, éd. 1640 ; *Traité du déguerpissement et délaissement par hypothèque*, 1606.

MARCULFE. — *Marculfi monachi Formularum libri duo*, éd. 1613.

PELEUS. — *Œuvres de M^e Peleus Julien contenant plusieurs questions illustres tant en matières bénéficiales civiles et criminelles que des coutumes de France*, 1638.

POTHIER. — Ed. Bugnet, *Obligations*, n. 91 et s.

THOMAS DE CAPOUE. — *Summa dictaminis*.

II. — LES MODERNES

AMIAUD. — *Traité formulaire général alphabétique et raisonné du notariat*.

AMIAUD. — *Clauses de style. — Clauses préventives en usage dans le notariat ; leur valeur*. (Extrait de la *Revue du notariat*, 1873.)

ASSOCIATION NATIONALE DES NOTAIRES. — *Travaux*. — Cpr. : *supra*, p. 73, note 3.

AUBRY et RAU. — 4^e éd., t. 4, § 347, p. 329.

L. BAUDIN. — *La monnaie et la formation des prix*, 1936.

E. Becqué. — Note (*Semaine juridique des Juris-Classeurs*, 1940, n° 1557). — Cpr.: supra, p. 56, *in initio*.

A. de Bouard. — *Manuel de diplomatique française et pontificale.*

J. Brissaud. — *Manuel d'histoire du droit français*, 1898-1904.

Bulletins de l'Association nationale des notaires. — Cpr. : *supra*, p. 73, note 2.

H. Capitant. — V. A. Colin et Capitant.
Note (D.P. 1933.1.10).

A. Charron. — *Le régime de la communauté d'acquêts devant les faits et la jurisprudence.* (*Journal des notaires*, 1938, p. 257).

A. Colin et Capitant. — *Cours élémentaire de droit civil français* : 9e éd., t. II, n° 48, in fine ; n° 115 ; n° 744 et s.; 8e éd., t. III, n° 608.

J. Cruet. — *La vie du droit et l'impuissance des lois.*

Dalloz périodique.

— hebdomadaire.

— Nouveau Code Civil annoté.

R. Dareste. — *Etudes d'histoire du droit*, 2e éd., 1908.

Marcel David. — *Rapport sur l'extension de la capacité de la femme mariée et les projets de modification du régime matrimonial légal.* — V. *supra*, p. 73, note 2.

E. Davy. — *Précis formulaire du notariat.*

Defrénois. — *Traité pratique et formulaire général du notariat.*

R. Demogue. — Note (*Revue trimestrielle de droit civil*, 1933, p. 488).

M. Desserteaux. — *Examen doctrinal de jurisprudence civile.* — Monnaie de paiement. — Clause-or : Cass. civ. 21 novembre 1932. (*Revue critique de législation et de jurisprudence*, 1933, p. 463 et s.). — V. *supra*, p. 86, note 2.

A. Dumas. — *Compte rendu du Manuel de diplomatique française et pontificale*, de A. de Boüard, t. Ier, *Diplomatique générale.* (Extrait du « Moyen-Age », 1930).

— *La diplomatique et la forme des actes.* (Extrait du « Moyen-Age », 1932).

— *Etude sur le classement des formes des actes.* (Extrait du « Moyen-Age », 1933.)

— *Dieu nous garde de l'*et cœtera *du notaire.* (Extrait des « Mélanges » Paul Fournier, 1929.)

— *Cours d'histoire du droit.* Chez Guien, rue Nazareth, Aix-en-Provence.

A. Esmein. — *Cours élémentaire d'histoire du droit français*, 11e éd., 1912.

P. Esmein. — V. Planiol et Ripert.

DE FONTANA. — *Contrat d'obligation avec clause d'accroissement.* (*Revue du notariat,* 1938, n. 27.508.)

GAZETTE DES TRIBUNAUX.

GAZETTE DU PALAIS.

F. GÉNY. — *Science et technique en droit privé positif,* 1914-1924.

— Note (S. 1933.1.161).

A. GIRY. — *Manuel de diplomatique générale,* 1894.

GLASSON et TISSIER. — *Précis de procédure civile,* 2e éd.

ISAMBERT. — V. Recueil général des anciennes lois.

C. JACQUET et E. VÉTILLARD. — *Traité de la mainlevée d'hypothèque et des radiations d'inscriptions*

L. JOSSERAND. — *Cours de droit civil positif français,* 3e éd., t. II, n. 181 ; 3e éd., t. III, nos 495 et s., n. 609.

JOURNAL DES CONSERVATEURS DES HYPOTHÈQUES.

JOURNAL DES NOTAIRES ET DES AVOCATS.

JULLIOT DE LA MORANDIÈRE. — *La loi du 18 février 1938 sur la capacité de la femme mariée.*

— *La loi du 22 septembre 1942 sur les effets du mariage quant aux droits et devoirs des époux.* (Juris-Classeurs, *Semaine juridique,* nos 31 janvier 1943 et s.).

JURIS-CLASSEURS :

I. — *Juris-Classeur notarial :*

1°) Répertoire doctrinal. — 2°) Formules commentées. — Cpr. : *supra,* p. 23, *in fine.*

II. — *Recueil civil et notarial.*

III. — *Semaine juridique.*

A. LECOMTE. — *La clause de style* (*Revue trimestrielle de droit civil,* 1935, p. 305 et s.).

LEROUX DE LINCY. — *Le livre des proverbes français,* t. 2, p. 284. — *Mots dorés de Caton,* Paris, Imprimerie royale, 1841.

L. MAGUET. — *Observations sous Cass. req., 28 avril 1936* (*Journal des notaires,* 1937, p. 445).

Henri et Léon MAZEAUD. — *Traité théorique et pratique de la responsabilité ;* t. Ier, p. 490, n° 513 ; t. III, p. 589, n° 2565 ; p. 596, n° 2570.

A. MESTRE. — *Contrat valable et contrat nul en période de cours forcé.* (*Rec. civ. et not. des Juris-Classeurs,* 1938, n. 57).

H. MOREAU. — *De la clause de conservation de fonds de commerce.* (*Rec. civ. et not. des Juris-Classeurs,* 1925, p. 23 et s.).

M. Nast. — V. Planiol et Ripert.

— *Commentaire de la loi du 18 février 1938.* (D. P. 1939.4.1).

Planiol et Ripert. — *Traité pratique de droit civil,* t. VI, par Paul Esmein, nos 530 et 531 ; t. IX, par Marcel Nast, n. 1215.

Planiol et Ripert. — *Traité élémentaire de droit civil,* 12e éd., t. II. — V. *supra,* p. 112 et s.

Recueil général des anciennes lois.

Répertoire général du notariat.

Revue des loyers.

Revue du notariat et de l'enregistrement.

Revue hypothécaire.

Revue nouvelle du notariat.

G. Ripert. — V. Planiol et Ripert.

— *La règle morale dans les obligations civiles,* éd. 1925, ch. Ier. — *La morale et le contrat,* p. 36 et s. — § II. *La protection des contractants,* p. 72 et s. — *Les contrats d'adhésion,* p. 93 et s. — § III. *La lésion,* p. 101 et s.

Sallé de la Marnierre. — Note (D. P. 1933.1.65).

Sickel. — *Lehre von der Urkunden der ersten Karolinger,* 1867 (*Acta regum et imperatorum Karolinorum*).

Sirey. — *Recueil général des Lois et Arrêts.*

W. Sombard. — *Les Juifs et la vie économique.*

C. Stoyanovitch. — *De l'intervention du juge dans le contrat en cas de survenance de circonstances imprévues : Théorie de l'imprévision.* — Thèse pour le doctorat d'Université, Aix, 1941.

Toullier. — *Le droit civil français suivant l'ordre du Code,* 6e éd., 1846-1848, t. VIII, p. 112.

Ch. Vachenq. — *L'application pratique de la loi du 18 février 1938, sur la capacité de la femme mariée,* p. 154 et s.

E. Vétillard. — V. C. Jacquet et E. Vétillard.

Voirin. — Note (D. P. 1929.2.81).

ERRATA

Un bon acte notarié ne va pas — dit-on — sans renvois, ni mots rayés. Un ouvrage — même correctement imprimé — peut aussi comporter des *errata*. Nous nous excusons, néanmoins, de ceux-ci, dus, pour la plupart, à un moindre décalage de mise en pages.

PAGES

30. Note 2, ligne 1re: *lire :* ...quelques généraux qu'en soient les...
30. Note 2, ligne 3 : *au lieu de :* g, *lire :* §.
33. Note 3, ligne 2 : *au lieu de :* p. 84, *lire :* p. 85.
36. Note 2 : *au lieu de :* p. 103 s., *lire :* p. 106 s., 108.
36. Note 3 : *au lieu de :* p. 403 et s., *lire :* p. 110 s.
36. Note 5 : *au lieu de :* p. 83, *lire :* p. 83, *in fine*, s., p. 107.
37. Note 2 : *au lieu de:* p. 93, *in fine* et s., *lire:* p. 40, *in fine*, p. 111, note 1.
51. Note 1, lignes 7 et 8 : *au lieu :* L'*et cœtera* des notaires, p. 4, lire : *op. cit.*, p. 3, *in fine*, p. 4.
51. Note 2, ligne 2 : *au lieu de :* S. 1933.1.1161, *lire :* S. 1923.1.161.
55. Note 2 : *au lieu de :* p. 96 et s., *lire* : p. 98, *in fine*, et s.
56. Ligne 3 : *au lieu de :* notre Becqué, *lire :* note Becqué.
57. Note 1 : *au lieu de :* p. 75 et s., *lire :* p. 76 et s.
60. Lignes 20-21: *au lieu de:* nécesaire, *lire:* nécessaire.
63. Note 1 : *lire : op. cit.*, p. 310, *in initio.*
66. Notes 1 et 3 : *au lieu de :* p. 75 et s., *lire :* p. 76 et s.
67. Note 1 : *au lieu de :* p. 72 et s., *lire :* p. 74, *in fine*, et s.
77. Note 3, ligne 1re : *au lieu de :* Cass. 14 février 1828, *lire :* Cass. req. 14 février 1828.
85. Note 2 : *au lieu de:* p. 72, *lire:* p. 67, p. 73, p. 74.
86. Note 2 : *au lieu de :* p. 74, *lire :* p. 73.
87. Note 1 : *au lieu de :* p. 110, p. 106, *lire :* p. 112, *in fine*, p. 113, p. 108.
90. Note 2 : *au lieu de :* p. 75 et s., *lire :* p. 76 et s.
— Note 3 : *au lieu de:* p. 72, *lire:* p. 73.
— Note 4 : *au lieu de:* p. 74, *lire:* p. 75.
111. Note 1, ligne 1re : *au lieu de :* 1927, *lire :* 1937.
ligne 7 : *au lieu de:* accomplisement, *lire:* accomplissement.

Vu, le Président de Thèse :
Aix, le 15 Octobre 1942,
Signé : A. DUMAS.

Vu, le Doyen :
Aix, le 16 Octobre 1942,
Signé : B. RAYNAUD.

Vu et Permis d'imprimer,
Aix, le 20 Octobre 1942,
Le Recteur :
Signé : P. MARTINO.